

**STUDIO TECNICO AGRARIO Dott. Agr. NATALE
COLOPI**

Viale S. Antonio n. 61 - 71042 Cerignola (FG) e-

mail: natalecolopi@libero.it

pec: n.colopi@epap.conafpec.it

Tel / Fax 0885/425864 – Cell. 339/3047026

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Terza Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari-

Espropriazione Immobiliare iscritta al N. 173/2021 R. G. Esec.

promossa

contro

Giudice dell’Esecuzione: Dott. Michele Palagano

Udienza del 28.03.2023

RELAZIONE TECNICA D’UFFICIO

ESPERTO DESIGNATO

Dott. Agr. NATALE COLOPI
TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
Terza Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

Relazione dell’Esperto designato Dott. Agr. Natale Colopi nel procedimento esecutivo iscritto al N. 173/2021 del ruolo generale esecuzioni, ad istanza del sig. [REDACTED] nato [REDACTED] rignola (FG) ed ivi residente alla Via San Nicola n. 11, nei confronti della sig.ra [REDACTED] (FG), residente in Cerignola (FG) alla Via Teodato Albanese n. 67.

Giudice dell’ Esecuzione Dott. Michele Palagano - Udienza 28.03.2023-.

+++++

PREMESSA

Il Giudice dell’Esecuzione competente Dott. Michele Palagano, con ordinanza del 30.05.2022 nominava il sottoscritto Dott. Agr. Natale COLOPI iscritto all’Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Foggia al n. 299, quale esperto per il compimento delle indagini di cui all’art. 173 *bis*, commi 1 e 2, disp. Att. c.p.c., nella espropriazione immobiliare in epigrafe, convocandolo davanti a sè all’udienza del 27.09.2021 (*All. N. 01*), fissando per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti l’udienza del 17.01.2023 (*All. N. 02*). A mezzo pecmail del 21.09.2022 la Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari- trasmetteva il provvedimento dell’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione del 19.09.2022, con il quale il Magistrato disponeva che l’udienza del 27.09.2022 fosse trattata alle ore 13:00 (*All. N. 03*).

In sede di udienza del 27.09.2022, adempite le formalità di rito, il sottoscritto esperto designato effettuava il giuramento, ed allo stesso venivano posti i seguenti quesiti: esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione del bene oggetto dell’esecuzione, proceda l’esperto:

1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all’art. 567, comma 2, c.p.c., (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell’esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

1) - bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l’immobile pignorato nel corso del tempo;

1) - ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell’immobile;

1) - quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

1) - quinq. alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

2) all’identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

2) - bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i; 3) alla analitica

descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell’immobile, l’altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

4) alla stima dei beni in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

4) – bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all’allegato

2) del Manuale della Banca Dati dell’OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all’esecutato. L’esperto dovrà indicare il valore di stima dell’intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell’immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l’intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l’ICI/IMU) con l’indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data

antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta),

data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l’esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell’art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8) *all’accertamento dell’esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico – artistico nonché l’esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l’eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l’incidenza sul valore di stima;*

9) *all’accertamento dell’esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibile all’acquirente;*

10) *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all’accertamento dell’esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;*

11) *alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell’ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell’art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell’attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.*

*In particolare per gli **immobili urbani**, l’esperto dovrà:*

a) *accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell’elaborato tecnico e a quantificare i costi occorrenti;*

b) *verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la*

corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l’eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima dell’1.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all’epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l’esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l’esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l’aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni aumentato dell’eventuale valore d’uso dell’edificio fino alla sua demolizione;

f) per l’edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all’Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili ad uso industriale, l’esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell’area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell’ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi.

Per i terreni, l’esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all’art. 1 - quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per

l’eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l’espreso avvertimento che l’esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all’Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene, la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l’eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l’abitabilità e l’agibilità; il valore del bene da porre a base d’asta, precisandone diritto e quota.

L’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione assegnava all’esperto il termine al 27.12.2022 per il deposito telematico dell’elaborato peritale, rappresentandosi che non sarebbero state concesse proroghe, se non per motivate ed eccezionali ragioni, da esplicitarsi con istanza da depositarsi in data anteriore alla scadenza dell’indicato termine e di cui avrebbe dato atto nella relativa nota spese da inviare al G.E. L’esperto non avrebbe potuto sospendere per alcun motivo (tantomeno su richiesta delle parti) le operazioni di stima se non a seguito di apposito provvedimento del G.E. ai sensi dell’art. 624 bis c.p.c. o negli altri casi specificamente indicati nello stesso verbale fornendo con sollecitudine, per il caso di imprecisione o carenze dell’elaborato, gli opportuni chiarimenti o integrazioni (in forma scritta) al custode giudiziario od al professionista delegato, dietro semplice richiesta degli ausiliari, rappresentandosi che in tal caso non sarà riconosciuto il diritto ad un ulteriore compenso. L’esperto avrebbe avuto cura di espletare almeno tre tentativi di accesso all’immobile staggito, all’esito dei quali e per il caso di mancata collaborazione dell’esecutato, avrebbe relazionato al Magistrato per le determinazioni di competenza in ordine al prosieguo delle operazioni peritali. Il Magistrato autorizzava l’esperto ad estrarre copia degli atti contenuti nel fascicolo dell’esecuzione; ad acquisire presso i competenti uffici pubblici tutta la documentazione occorrente ai fini dell’espletamento dell’incarico; a fare uso del mezzo proprio. Terminata la relazione, l’esperto avrebbe inviato copia ai creditori precedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima

dell’udienza fissata ai sensi dell’art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Qualora le parti avessero provveduto a inviare note all’esperto, con le stesse modalità innanzi indicate per la trasmissione di copia della relazione, almeno quindici giorni prima dell’udienza fissata ai sensi dell’art. 569 c.p.c., l’esperto sarebbe intervenuto alla detta udienza, per rendere chiarimenti. L’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione Dott. Michele Palagano fissava preliminarmente l’udienza alla data del 17.01.2023, rinviata all’udienza del 28.03.2023 a seguito della richiesta di proroga per il deposito dell’elaborato peritale avanzata dal sottoscritto esperto.

OPERAZIONI PERITALI

Dopo accurato esame della documentazione versata nel fascicolo d’ufficio, il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell’art. 567 c.p.c. e l’acquisizione di altra documentazione ritenuta utile per l’espletamento dell’incarico allegata all’elaborato peritale, il sottoscritto esperto d’ufficio prima dell’espletamento delle operazioni peritali di rito, effettuava indagini presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia-Territorio- Servizi Catastali, al fine di verificare i dati catastali e richiedere la visura catastale storica per immobile (*All. N. 04*) e la planimetria catastale dell’immobile oggetto di esecuzione (*All. N. 05*) al fine della esatta individuazione del bene staggito; in data 03.10.2022 eseguiva la consultazione cartografica a mezzo del Portale Telematico della Provincia di Foggia - Settore Assetto del Territorio della Provincia di Foggia – Catasto Ortofoto -, al fine di rilevare l’ortofoto inerente il fabbricato ospitante l’unità immobiliare oggetto di esecuzione e l’elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra la vigente mappa catastale e l’ortofoto per l’esatta individuazione della stessa (*All. N. 06*). A mezzo pecmail del 13.10.2022 inoltrata all’Ufficio Protocollo del Comune di Cerignola (FG) faceva richiesta all’Ufficio Tecnico ed Urbanistico dello stesso comune dei titoli abilitativi edilizi (concessione edilizie, licenze edilizie, eventuali concessioni per varianti

e/o proroghe, certificato di agibilità e abitabilità, DIA, certificato di ultimazione lavori ove esistenti e condoni edilizi) afferenti l’unità immobiliare oggetto di esecuzione, al fine di verificare la regolarità urbanistica (*All. N. 07*); a mezzo pecmail del 13.10.2022 inoltrata all’Ufficio Protocollo del Comune di Cerignola (FG) faceva richiesta all’Ufficio di Stato Civile dello stesso comune dell’estratto dell’atto di matrimonio (*ovvero il certificato di stato libero*) [REDACTED] al fine della verifica del regime patrimoniale (*All. N. 08*); a mezzo pecmail del 13.10.2022 inoltrata all’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di

Foggia- faceva richiesta in merito all’esistenza di contratti di affitto gravanti sull’unità immobiliare oggetto di esecuzione, al fine di verificare lo stato di possesso (*All. N. 09*); a mezzo pecmail dello 14.10.2022 inoltrata all’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- Sezione Distaccata di Cerignola (FG) faceva richiesta in merito all’esistenza di contratti di affitto gravanti sull’unità immobiliare oggetto di esecuzione, al fine di verificare lo stato di possesso (*All. N. 10*). Nell’ottobre 2022 svolgeva, altresì, una indagine di mercato presso le agenzie ed operatori del settore immobiliare insistenti nel Comune di Cerignola (FG), rilevando i borsini immobiliari e pubblicazioni, presso studi notarili rilevando atti pubblici di vendita di beni immobili con analoghe caratteristiche, ricavando dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) inerenti l’anno 2022 – Semestre 1 e dall’Osservatorio Immobiliare Tecnocasa anno 2021 le quotazioni degli immobili (*All. N. 11*), traendo notizie presso imprese edili insistenti nel comune in cui è censito l’unità immobiliare oggetto di esecuzione, finalizzate al reperimento di tutti gli elementi tecnici ed economici per una esauriente analisi del giudizio di stima. A mezzo pecmail dello 14.10.2022 riscuoteva dall’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia la notifica di avvenuta protocollazione in data 14.10.2022 sul Registro Ufficiale con il numero 166367, relativa alla richiesta afferente l’esistenza di contratti di

affitto gravanti sull’unità immobiliare oggetto di esecuzione, al fine di verificare lo stato di possesso (*All. N. 12*); a mezzo pecmail dello 14.10.2022 riscuoteva dal Comune di Cerignola (FG) la notifica di avvenuta protocollazione in data 14.10.2022 con il numero 32230 relativa alla richiesta dell’estratto dell’atto di matrimonio (*ovvero il certificato di stato libero*) dell’[REDACTED] al fine della verifica del regime patrimoniale (*All. N. 13*); a mezzo pecmail dello 14.10.2022 riscuoteva dal Comune di Cerignola (FG) la notifica di avvenuta protocollazione in data 14.10.2022 con il numero 32229 relativa alla richiesta dei titoli abilitativi edilizi afferenti l’unità immobiliare oggetto di esecuzione, al fine di verificare la regolarità urbanistica del cespite pignorato (*All. N. 14*). Con invito a mezzo raccomandata A.R. del 21.10.2022, numero 15471076173-3 (*All. N. 15*) inviava [REDACTED] la convocazione per l’inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno 7.11.2022, con incontro alle ore 16:00 presso l’unità immobiliare oggetto di esecuzione sita nell’urbano di Cerignola (FG) alla Via Teodato Albanese n. 67, allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 202, particella 111, sub. 5, categoria A/3, classe 5, vani 5,5, piani catastali 1-2; la stessa convocazione era trasmessa a mezzo pecmail del 21.10.2022 [REDACTED] (*All. N. 16*). A mezzo pecmail del 21.10.2022 l’Ufficio Stato Civile - Servizi Demografici- del Comune di Cerignola (FG) trasmetteva gli Estratti per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio richiesti a mezzo pecmail del 13.10.2022 (*All. N. 17*). A mezzo pecmail del 27.10.2022 l’Ufficio Anagrafe del Comune di Cerignola (FG) trasmetteva il Certificato Anagrafico di Stato Civile [REDACTED] (*All. N. 18*). In data 3.11.2022 era raggiunto telefonicamente dall’Avv. [REDACTED], il quale richiedeva un breve rinvio delle operazioni peritali fissate per il giorno 7.11.2022, in quanto impegnato per inderogabili motivi familiari nella città di Roma (RM), formalizzando la richiesta del differimento della data inizio operazioni peritali a mezzo

pecmail del 3.11.2022 ed allegando la richiesta di comparsa di costituzione con elezione di domicilio e contestuale istanza di sospensione ex art. 54 TER D.L. n. 18/2020, convertito in Legge N. 27/2020 del 14.06.2021 a propria firma e per conto di [REDACTED] (All. N. 19), non rinvenuta dal sottoscritto esperto nel fascicolo telematico della procedura al momento della convocazione per inizio delle operazioni peritali fissate alla data 7.11.2022. In riscontro alla richiesta di differimento della data di inizio delle operazioni peritali avanzata dall’Avv. [REDACTED] mezzo pecmail del 3.11.2022 (All. N. 19), il sottoscritto esperto stimatore, previo accordo telefonico con gli stessi legali, a mezzo pecmail del 4.11.2022 comunicava all’Avv. [REDACTED] [REDACTED], la nuova data afferente l’inizio delle operazioni peritali fissata al 14.11.2022, con incontro alle ore 16:00 presso l’unità immobiliare oggetto di esecuzione (All. N. 20). In riscontro alla richiesta di differimento della data di inizio delle operazioni peritali fissata preliminarmente per il giorno 7.11.2022, avanzata a mezzo pecmail del 3.11.2022 dall’Avv. [REDACTED] [REDACTED] (All. N. 19), il sottoscritto esperto stimatore avendo comunicato a mezzo pecmail del 4.11.2022 all’Avv. [REDACTED] [REDACTED], erroneamente la differita data e ora afferente l’inizio delle operazioni peritali del 14.11.2022, con incontro alle ore 16:00 presso l’unità immobiliare oggetto di esecuzione, a mezzo pecmail del 5.11.2022 informava i due legali costituiti, la data concordata con quest’ultimi del 17.11.2022 con incontro alle ore 17:00 presso l’unità immobiliare oggetto di esecuzione (All. N. 21). In data 7.11.2022 era raggiunto telefonicamente dall’Avv. [REDACTED] [REDACTED] il quale richiedeva un rinvio delle operazioni peritali fissate per il giorno 17.11.2022, in quanto nell’accettazione della stessa data fissata, dimenticava di essere impegnato in altra CTU precedentemente fissata, formalizzando la richiesta del

differimento della data inizio operazioni peritali a mezzo pecmail del 7.11.2022 (All. N. 22). In riscontro alla richiesta del differimento della data di inizio delle operazioni peritali avanzata a mezzo pecmail del 7.11.2022 dall’Avv. [REDACTED] [REDACTED] (All. N. 22), il sottoscritto esperto stimatore a mezzo pecmail trasmessa in pari data all’Avv. [REDACTED] [REDACTED], formalizzava la nuova data afferente l’inizio delle operazioni peritali fissata al 21.11.2022, con incontro alle ore 16:00 presso l’unità immobiliare oggetto di esecuzione, preventivamente concordata telefonicamente con gli stessi legali (All. N. 23). In data 10.11.2022 recatosi presso l’Ufficio Tecnico ed Urbanistico del Comune di Cerignola (FG), al fine di rilevare i titoli abilitativi inerenti l’unità immobiliare oggetto di esecuzione richiesti a mezzo pecmail del 13.10.2022 (All. N. 07), riscuoteva dal tecnico dell’Ufficio l’indisponibilità alla stessa data dei titoli abilitativi richiesti. In data 21.11.2022 all’ora stabilita il sottoscritto esperto si recava presso l’unità immobiliare pignorata sita nell’urbano di Cerignola (FG) alla Via Teodato Albanese n. 67 al fine di dar luogo all’ispezione peritale. All’ora stabilita erano ad attendere [REDACTED] e il proprio difensore legale Avv. [REDACTED] [REDACTED] accompagnato dallo stesso creditore precedente. Consentito [REDACTED] l’accesso all’unità immobiliare pignorata, il sottoscritto esperto stimatore, congiuntamente all’Avv. [REDACTED] e non anche il creditore precedente, il quale sostava opportunamente all’esterno dello stesso immobile, procedeva preliminarmente alla verifica delle generalità dei presenti e verificato che tutti gli stessi fossero muniti dei dispositivi di sicurezza COVID-19, preliminarmente all’ispezione peritale tecnica, apriva il verbale di sopralluogo in quanto l’Avv. [REDACTED] chiedeva di potere intervenire, al fine di produrre e depositare il dossier fotografico attestante lo stato dell’unità immobiliare oggetto di pignoramento prima e dopo

l’espletamento dei lavori di ristrutturazione eseguiti dal proprio assistito allo stesso immobile. Interveniva a verbale l’Avv. [REDACTED], il quale rappresentava di aver riproposto istanza di sospensione della provvisoria esecutività del decreto ingiuntivo opposto, presupposto all’odierna azione esecutiva; ragione per la quale auspicava che le operazioni peritali fossero temporaneamente sospese e differite sino all’esito della decisione che il Tribunale avrebbe svolto sul punto in esito all’istanza del 24.11.2022. Quanto alla richiesta di produzione documentale avanzata dall’Avv. [REDACTED] prima di potersi pronunciare in merito, lo stesso legale chiedeva fosse consegnata copia della stessa documentazione, la quale non presente nel fascicolo processuale, allo scopo si appalesava irrituale e inammissibile. In caso di indispensabilità sul punto l’Avv. [REDACTED] si opponeva alla relativa acquisizione. L’Avv. [REDACTED] in merito alla richiesta dilazione in attesa della pronuncia della sospensione, evidenziava che in tale procedimento allo stato la richiesta fosse ultronica, anche perché il Tribunale si era già pronunciato altamente su tale aspetto, rigettando la richiesta di sospensione. Per quanto attinente la documentazione esibita, evidenziava che la stessa fosse presente nel giudizio ordinario che vedeva coinvolta la medesima parte che avrebbe dovuto conoscerla. L’Avv. [REDACTED] ravvisava che detta documentazione non rilevava nel presente giudizio. Il sottoscritto esperto stimatore dava inizio alle operazioni peritali tecniche facendo richiesta al [REDACTED] della documentazione attestante lo stato di possesso dell’unità immobiliare, a fronte della quale quest’ultima consegnava le bollette di luce, gas e servizio idrico integrato (*All. N. 25*), riferendo che l’immobile fosse nello stato di possesso della [REDACTED] e che il predetto bene non fosse sottoposto a costituzione condominiale. Fatta richiesta [REDACTED] del libretto di manutenzione ed efficientamento energetico della caldaia a gas metano, [REDACTED] di non essere in possesso del libretto di cui in precedenza, impegnandosi a farlo redigere,

rendendosi altresì disponibile a produrre l’Attestato di Prestazione Energetica (APE), consegnandolo *brevi manu* al sottoscritto esperto. Le operazioni di ispezione peritale proseguivano con il rilievo delle coerenze, le finiture interne ed esterne in parte, lo stato d’uso, manutenzione e vetustà del fabbricato ospitante l’unità immobiliare pignorata, le difformità rispetto alle risultanze catastali, la porta capo scala dell’abitazione, gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento, eseguendo in parte le misurazioni dirette (*celerimetriche*) delle superfici al fine di potere redigere le planimetrie grafiche in adeguato rapporto in scala dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione, quindi rispondere al quesito 3) posto dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione (*All. N. 30 a, b*)), oltre ad un rilievo fotografico (*All. N. 34*). Nonostante la volontà di [REDACTED] a produrre l’Attestato di Prestazione Energetica (APE), il sottoscritto esperto procedeva ad effettuare e verificare la tipologia degli elementi caratterizzanti l’involucro, l’impianto di riscaldamento al fine di redigere l’Attestato di Prestazione Energetica (APE). Vista l’ora tarda e la conseguente mancanza di luce naturale, le operazioni peritali erano aggiornate all’ispezione peritale del 26.11.2022 al fine di poterle completare, con incontro alle ore 16:30 presso l’unità immobiliare oggetto di esecuzione. Alle ore 17:30 terminate le operazioni peritali era redatto il verbale di ispezione peritale N. 01, il quale letto e confermato era sottoscritto dai presenti (*All. N. 24*). In data 22.11.2022 si recava preliminarmente presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- al fine di rilevare l’attestazione relativa lo stato di possesso dell’unità immobiliare pignorata, non disponibile alla stessa data, riscuotendo rassicurazione dal responsabile del Front-Office dello stesso ufficio che la stessa attestazione sarebbe stata trasmessa alla pec del sottoscritto esperto; di seguito si recava presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- Sezione Distaccata di Cerignola (FG) al fine di rilevare l’attestazione relativa lo stato di possesso dell’unità immobiliare pignorata, non disponibile alla stessa data. Come stabilito in sede

di ispezione peritale del 21.11.2022, il sottoscritto esperto si recava in data 26.11.2022 presso l’unità immobiliare oggetto di esecuzione al fine di completare l’ispezione peritale dell’immobile. All’ora stabilita era ad attendere l’[REDACTED], la quale consentiva l’accesso all’unità immobiliare e muniti i presenti dei dispositivi di sicurezza COVID-19, completava il rilievo delle finiture interne ed esterne dell’unità immobiliare e del fabbricato ospitante quest’ultima, lo stato d’uso, manutenzione e vetustà del fabbricato e della stessa unità immobiliare, le caratteristiche strutturali dello stesso fabbricato, l’accesso al terrazzo al piano secondo a mezzo del torrino con annesso ripostiglio, le difformità rispetto alle risultanze catastali, atteso che verificava la presenza di un servizio igienico prospiciente il vano camera da letto padronale non ridato in planimetria catastale, gli ingressi e gli impianti elettrico, di riscaldamento e servizio idrico integrato, completando le misurazioni dirette (*celerimetriche*) delle superfici al piano primo e secondo (*terrazzo con annesso ripostiglio*), al fine di potere redigere le planimetrie grafiche dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione in adeguato rapporto in scala (*All. N. 30 a, b*) eseguendo un rilievo fotografico (*All. N. 34*). In merito alla produzione dell’Attestato di Prestazione Energetica (APE), [REDACTED] a verbale che avrebbe proceduto alla consegna dello stesso attestato entro dieci giorni dalla data dell’ispezione peritale. Al termine dell’ispezione peritale [REDACTED] consegnava *brevi manu* la copia studio della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) Pratica N. 318/11 del 16.09.2011 a firma del progettista incaricato Ing. [REDACTED] con allegata relazione tecnica asseverata non firmata dallo stesso progettista e pagamento diritti di segreteria relativi intestati al Comune di Cerignola (FG) servizio tesoreria, depositata allo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Cerignola (FG) in data 16.09.2011, relativa all’intervento di Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo dell’immobile sito al piano terra non oggetto di pignoramento e dell’immobile sito al piano primo e attico

oggetto di pignoramento realizzati prima del 1942, siti nell’urbano dello stesso comune in Via Teodato Albanese n. 67, richiedente [REDACTED] e la copia studio della Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) a firma del progettista incaricato Ing. [REDACTED] con allegata relazione tecnica asseverata non firmata dallo stesso progettista, depositata allo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Cerignola (FG) in data 21.07.2014, avente ad oggetto l’intervento di rifacimento della facciate a piano terra, piano primo e secondo senza alcun titolo abilitativo ai sensi dell’art. 6, comma 2, del DPR 380/01, con la quale i sig.ri [REDACTED] ed il tecnico incaricato Ing. [REDACTED], comunicavano che il giorno 22.07.2014 sarebbero stati eseguiti i lavori agli immobili allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 202, particella 111, subalterno 5 oggetto di pignoramento e subalterno 14 non oggetto di pignoramento, siti tra la Via Teodato Albanese e Via Tenente Antonio Paolillo (All. N. 35). Alle ore 19:30 terminate le operazioni peritali era redatto il verbale di ispezione peritale N. 02, il quale letto e confermato era sottoscritto dai presenti (All. N. 26). Al fine di verificare se il servizio igienico prospiciente il vano camera da letto padronale appartenesse all’unità immobiliare pignorata e/o ad altra unità immobiliare, in data 28.11.2022 effettuava indagine presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali, rilevando la visura catastale storica per immobile (All. N. 27) e la planimetria catastale dell’unità immobiliare posta a confine a quella pignorata (All. N. 28) ed allibrata in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 202, particella 111, sub. 12, piano terra e primo di Via Teodato Albanese n. 71, in quota di 1/2 (un/mezzo) di proprietà ciascuno dei sig.ri [REDACTED] A mezzo pecmail del 9.12.2022 il sottoscritto esperto stimatore sollecitava l’Avv. [REDACTED] alla consegna dell’Attestato di Prestazione Energetica (APE) da parte di quest’ultima, quale

impegno assunto a verbale in occasione delle ispezioni peritali del 21.09.2022 e 26.09.2022 (All. N. 29). In data 9.12.2022 recatosi presso l’Ufficio Tecnico ed Urbanistico del Comune di Cerignola (FG) al fine di rilevare i titoli abilitativi inerenti l’unità immobiliare oggetto di esecuzione richiesti a mezzo pecmail del 13.10.2022 (All. N. 07), riscuoteva dal tecnico dell’Ufficio l’indisponibilità alla stessa data dei titoli abilitativi richiesti. In data 13.12.2022 si recava preliminarmente presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- al fine di rilevare l’attestazione relativa lo stato di possesso dell’unità immobiliare pignorata, non disponibile alla stessa data, di seguito si recava presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- Sezione Distaccata di Cerignola (FG) al fine di rilevare l’attestazione relativa lo stato di possesso dell’unità immobiliare pignorata, non disponibile alla stessa data. In merito alla verifica della corrispondenza storico ipotecaria e/o formalità dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione, eseguiva ispezione ipotecaria e aggiornamento ipotecario presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare, a partire dal 28.10.1990 e fino al 20.12.2022, comprendente anche il periodo dalla data successiva della trascrizione del pignoramento del 18.05.2021 alla data dell’aggiornamento richiesto del 20.12.2022 (All. N. 31). A mezzo pecmail del 23.12.2022 l’Avv. [REDACTED], trasmetteva l’Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto dal geom. [REDACTED] in data 21.12.2022 con Studio Tecnico in [REDACTED] (FG), avente Codice Identificativo 710202200032128, valido fino al 21.12.2032 afferente l’unità immobiliare oggetto di esecuzione, quale impegno assunto [REDACTED] in sede di ispezione peritale del 26.11.2022 (All. N. 32). In data 23.12.2022 a mezzo del portale SLpct il sottoscritto esperto stimatore trasmetteva alla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia –Ufficio Espropriazioni Immobiliari- istanza di proroga di giorni sessanta (60) per il

deposito dell’elaborato peritale, esponendo all’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione che le ispezioni peritali fossero state espletate nelle date 21.11.2022 e 26.11.2022 a seguito delle richieste delle parti in giudizio del differimento della data di inizio dell’ispezione peritale preliminarmente fissata il 7.11.2022; che nel corso delle ispezioni peritali avendo rilevato all’interno dell’unità immobiliare pignorata un servizio igienico prospiciente il vano camera da letto padronale non ridato in planimetria catastale, eseguiva un’indagine catastale al fine della verifica della proprietà di quest’ultimo vano; che nel corso delle stesse ispezioni peritali [REDACTED] impegnatasi a verbale alla consegna dell’Attestato di Prestazione Energetica (APE), in quanto l’unità immobiliare pignorata fosse sprovvista anche del libretto dell’impianto della caldaia utile e necessario al fine della verifica dell’avvenuta manutenzione ed efficientamento energetico della stessa, lo stesso attestato era trasmesso a mezzo pecmail del 23.12.2022 dall’Avv. [REDACTED] legale costituito da [REDACTED]; che alla data della stessa istanza l’Ufficio Tecnico ed Urbanistico del Comune di Cerignola (FG) non aveva ancora reso i titoli abilitativi dell’unità immobiliare pignorata richiesti a mezzo pecmail del 13.10.2022, mentre sia l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- che la Sezione Distaccata di Cerignola (FG) non avevano ancora reso la certificazione attestante lo stato di possesso dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione (*All. N. 33*). In data 27.12.2022 si recava preliminarmente presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- al fine di rilevare l’attestazione relativa lo stato di possesso dell’unità immobiliare pignorata, non rilasciata in quanto non rinvenuti alla stessa data atti afferenti lo stato di possesso dell’unità immobiliare pignorata, di seguito si recava presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- Sezione Distaccata di Cerignola (FG) al fine di rilevare l’attestazione relativa lo stato di possesso dell’unità immobiliare pignorata, non disponibile in quanto non rinvenuti alla stessa data atti afferenti lo stato di

possesso dell’unità immobiliare pignorata. In data 29.12.2022 si recava presso l’Ufficio Tecnico ed Urbanistico – Settore Edilizia & Ambiente - del Comune di Cerignola (FG) al fine di rilevare i titoli abilitativi richiesti a mezzo pecmail del 13.10.2022 (*All. N. 07*) ed il tecnico dell’Ufficio, verificato preliminarmente a mezzo del sistema informatico la sussistenza di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) del 16.09.2011 a firma del progettista incaricato Ing. [REDACTED], registrata con Pratica N. 318/11, Prot. n. 22377 (*All. N. 35*) e la sussistenza di una Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) a firma del progettista incaricato Ing. [REDACTED], registrata con Pratica N. 85/2014 (*All. N. 35*), non rinveniva nell’archivio dello stesso ufficio i fascicoli relativi alle Pratiche N.ri 318/11 e 85/2014 contenenti i titoli abilitativi, in quanto mancanti. Pertanto a mezzo pecmail del 4.01.2023 il sottoscritto esperto chiedeva all’Ufficio Tecnico ed Urbanistico – Settore Edilizia & Ambiente - del Comune di Cerignola (FG) di comunicare entro la data del deposito della presente Relazione Tecnica d’Ufficio del 21.02.2023 presso la Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia -Ufficio Esecuzioni Immobiliari-, l’eventuale rinvenimento dei fascicoli mancanti contenenti i titoli abilitativi afferenti l’unità immobiliare oggetto di esecuzione (*All. N. 36*). A mezzo pecmail del 4.01.2023 riceveva dal Comune di Cerignola (FG) la notifica di avvenuta protocollazione in data 4.01.2023 con il numero 276, relativa alla richiesta della comunicazione da parte dell’Ufficio Tecnico ed Urbanistico – Settore Edilizia & Ambiente - del Comune di Cerignola (FG) entro la data del deposito della presente Relazione Tecnica d’Ufficio del 21.02.2023 presso la Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari-, dell’eventuale rinvenimento dei fascicoli mancanti relativi alle Pratiche N.ri 318/11 e 85/2014 contenenti i titoli abilitativi afferenti l’unità immobiliare oggetto di esecuzione (*All. N. 37*). In riscontro alla comunicazione di cui in precedenza trasmessa a mezzo pecmail del 4.01.2023 all’Ufficio Tecnico ed Urbanistico

– Settore Edilizia & Ambiente - del Comune di Cerignola (FG) (All. N. 37), in data 9.01.2023 era contattato telefonicamente dal tecnico responsabile dell’archivio dello stesso Ufficio Tecnico, il quale riferiva di aver rinvenuto fascicoli relativi le Pratiche N.ri 318/11 e 85/2014 contenenti i titoli abilitativi afferenti l’unità immobiliare oggetto di esecuzione. Pertanto, in data 10.01.2023 si recava presso lo stesso Ufficio rilevando la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) Pratica N. 318/11 del 20.09.2011 a firma del progettista incaricato Ing. [REDACTED] con allegata relazione tecnica asseverata firmata dallo stesso progettista e [REDACTED] depositata allo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Cerignola (FG) in data 16.09.2011, Prot. N. 22377, relativa all’intervento di Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo dell’immobile sito al piano terra non oggetto di pignoramento e dell’immobile sito al piano primo e attico oggetto di pignoramento realizzati prima del 1942, siti nell’urbano dello stesso comune in Via Teodato Albanese n. 67, richiedente l [REDACTED], e la Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) Pratica N. 85/14 del 30.07.2014 a firma del progettista incaricato Ing. [REDACTED] con allegata relazione tecnica asseverata firmata dallo stesso progettista e dall [REDACTED], depositata allo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Cerignola (FG) in data 21.07.2014, Prot. N. 16783, avente ad oggetto l’intervento di rifacimento della facciate a piano terra, piano primo e secondo senza alcun titolo abilitativo ai sensi dell’art. 6, comma 2, del DPR 380/01, con la quale i sig.ri [REDACTED] ed il tecnico incaricato Ing. [REDACTED] comunicavano che il giorno 22.07.2014 sarebbero stati eseguiti i lavori agli immobili allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 202, particella 111, subalterno 5 oggetto di pignoramento e subalterno 14 non oggetto di pignoramento, siti tra la Via Teodato Albanese e Via Tenente Antonio Paolillo (All. N. 38). A mezzo pecmail del

19.01.2023 la Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Espropriazioni Immobiliari- trasmetteva il verbale di udienza del 17.01.2023, nel quale era ridato che l’Avv. [REDACTED] per il creditore procedente riportandosi ai contenuti di tutti i propri atti e scritti difensivi, unitamente alle conclusioni ivi rappresentate, atteso l’istanza di proroga delle indagini ed operazioni peritali depositata in data 23.12.2022 dal sottoscritto esperto stimatore a mezzo del portale telematico SLpct alla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Espropriazioni Immobiliari- (All. N. 33), faceva richiesta di un rinvio della presente controversia per le medesime incombenze; l’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione, anche in riscontro all’istanza di proroga di cui in precedenza, rinviava all’udienza del 28.03.2023 invitando il sottoscritto esperto stimatore a depositare entro il 15.03.2023 l’elaborato peritale (All. N. 39). A mezzo pecmail del 19.01.2023 riceveva dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia –Ufficio Espropriazioni Immobiliari- la comunicazione con la quale l’udienza preliminarmente fissata alla data del 28.03.2023 era fissata d’ufficio alla nuova data del 16.03.2023 (All. N. 39).

BENE IMMOBILE QUALE ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO POSTA AL PIANO PRIMO E SECONDO SITA NEL COMUNE DI CERIGNOLA (FG) ALLA VIA TEODATO ALBANESE, CIVICO 67.

LOTTO UNICO

1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL’ART. 567, COMMA 2, C.P.C.

In ottemperanza a quanto prescritto all’art. 567 comma 2, c.p.c., la documentazione contenuta in atti, dopo attento esame e studio della stessa è apparsa conforme sotto il profilo ipocatastale, in quanto completo sotto il profilo oggettivo e sotto il profilo temporale è apparsa la certificazione notarile sostitutiva ex art. 567, comma 2,

c.p.c. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Dott. ██████████, Notaio in Cerignola (FG) redatta a tutto il 26.05.2021, riscontrate le risultanze dei registri immobiliari di Foggia (FG) nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e fino alla data di aggiornamento del 25.05.2021. Inoltre il sottoscritto esperto provvedeva ad effettuare ulteriori accertamenti presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali, al fine di verificare i dati catastali e richiedere la visura catastale storica per immobile (*All. N. 04*) e presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizi di Pubblicità Immobiliare (*All. N. 31*), al fine di aggiornare la corrispondenza storico ipotecaria e/o formalità dell’ unità immobiliare oggetto di esecuzione.

1. BIS. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETA’

Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (Attuali proprietari)

Per quanto concerne la ricostruzione delle vicende traslative del cespite pignorato nel ventennio anteriore al pignoramento di cui al lotto unico, sulla base delle indagini ipocatastali, oltre la documentazione in atti nel fascicolo è possibile affermare che il bene immobile quale, appartamento ad uso abitazione sito nell’urbano di Cerignola (FG), allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 202, particella 111, sub. 5, piano primo e secondo, categoria A/3, classe 5, vani 5,5, della superficie catastale totale di 145 mq, totale escluse aree scoperte 138 mq, rendita € 525,49 (*Euro cinquecentoventicinque/49*), sito in Via Teodato Albanese civico 67-69, in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà della sig. ██████████

██████████ giusta atto notarile di compravendita a rogito Notaio Dott. ██████████ ██████████ (FG) in data 30.05.2011, al Numero 10487 di Repertorio, registrato a Cerignola (FG) in data 31.05.2011 al Numero 2007, trascritto presso la presso l’Agenzia

delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 1.06.2011 ai numeri 12900/8688.

Cronistoria al ventennio

A tutto il 18.05.2021 data della trascrizione dell’atto di pignoramento, il bene immobile oggetto di esecuzione insistente in Via Teodato Albanese civico 67 del Comune di Cerignola (FG) è pervenuto alla [REDACTED] come si evince dalla seguente cronistoria :

- giusta atto notarile di compravendita a rogito del Notaio Dott. [REDACTED] di Cerignola (FG) in data 3.03.1935, al Numero 44749 di Repertorio, registrato a Cerignola (FG) il 22.03.1935 al numero 901, volume 128, il bene immobile oggetto di esecuzione pervenne alla sig.ra [REDACTED];

[REDACTED] giusta successione legittima della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] e deceduta con ultimo domicilio in Cerignola (FG) in data [REDACTED] (Denuncia di successione numero 28, volume 171, registrata a Cerignola (FG) il 19.09.2001 e trascritta a Foggia (FG) il 17.01.2007 ai numeri 1105/1380) l’immobile oggetto di esecuzione pervenne al sig. [REDACTED] a Cerignola (FG) dalla propria genitrice;

[REDACTED] giusta successione legittima del sig. [REDACTED] [REDACTED] e deceduto con ultimo domicilio in Cerignola (FG) il 25.01.2011 (Denuncia di successione numero 81, volume 9990, registrata a Cerignola (FG) il 3.03.2011 e trascritta a Foggia (FG) il 10.05.2011 ai numeri 7341/10952 e successiva trascrizione di accettazione di eredità eseguita a Foggia (FG) in data 1.06.2011 ai numeri 12901/8689) il bene immobile oggetto di esecuzione pervenne ai sig.ri [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] giusta atto notarile di compravendita a rogito Notaio Dott. [REDACTED] di Cerignola (FG) in data 30.05.2011, al Numero 10487 di Repertorio, registrato a Cerignola (FG) in data 31.05.2011 al Numero 2007, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 1.06.2011 ai numeri 12900/8688, il bene immobile oggetto di esecuzione è pervenuto [REDACTED]

[REDACTED] per acquisto fattone dai sig.ri [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- ipoteca volontaria iscritta a Foggia (FG) in data 1.06.2011 ai numeri 12902/2563 a garanzia di un mutuo concesso dalla Banca Credito Emiliano con atto a rogito del Notaio Dott. [REDACTED] di Cerignola (FG) del 30.05.2011, registrato a Cerignola (FG) in data 31.05.2011 al numero 2008;
- ipoteca giudiziale iscritta a Foggia (FG) in data 12.06.2020 ai numeri 9797/1245 a favore del sig. [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia in data 13.03.2020, Numero 691 di Repertorio;
- verbale di pignoramento immobiliare, emesso in data 26.04.2021 dal Tribunale di Foggia – Numero 1670/2021 di Repertorio, trascritto in data 18.05.2021 presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare, al Numero 11266 del Registro Generale ed al Numero 9013 del Registro

Particolare, a favore del sig. [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà, relativamente all’unità negoziale n. 1, immobile oggetto di esecuzione n. 1, quale abitazione di tipo economico sita nel Comune di Cerignola (FG) ed allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 202, particella 111, sub. 5, cat. A/3, sita al piano primo di Via Teodato Albanese, civico 67, e contro la [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà.

In merito alla cronistoria catastale nel ventennio delle mutazioni catastali, l’unità immobiliare oggetto di esecuzione allibrata in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 202, particella 111, subalterno 5, categoria A/3, risulta agli atti catastali dell’impianto meccanografico dal 1987 (*All. N. 04*).

1. TER. VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI CON QUELLI RIPORTATI NELL’ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

A seguito della produzione della visura catastale storica per immobile e dall’indagine espletata in data 28.09.2022 (*All. N. 04*) relativamente all’unità immobiliare oggetto di esecuzione quale abitazione di tipo economico, è emerso che l’immobile insiste in Via Teodato Albanese al civico 67-69 del Comune di Cerignola (FG) ed allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 202, particella 111, sub. 5, piano primo e secondo, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, della superficie catastale totale di 145 mq, totale escluse aree scoperte di 138 mq, rendita € 525,49 (*Euro cinquecentoventicinque/49*), in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà [REDACTED]

[REDACTED] Nella nota di trascrizione depositata presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Foggia Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare- in data 26.04.2021, al Numero 11266 di Registro Generale ed al Numero 9013 di Registro

Particolare, l’unità immobiliare oggetto di esecuzione facente parte dell’unità negoziale n. 1, immobile numero 1 quale abitazione di tipo economico è allibrata in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 202, particella 111, sub. 5, categoria A/3, consistenza 5,5 vani, sita al piano primo di Via Teodato Albanese al civico 67 del Comune di Cerignola (FG), in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà [REDACTED]. Nell’atto di pignoramento immobiliare notificato in data 26.04.2021 è ridato che l’unità immobiliare oggetto di esecuzione, quale abitazione di tipo economico sita alla Via Teodato Albanese civico 67 del Comune di Cerignola (FG) è allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 202, particella 111, sub. 5, categoria A/3, consistenza 5,5 vani, piano primo, rendita € 525,49 (*Euro cinquecentoventicinque/49*) in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà [REDACTED]. Alla luce di quanto ridato, sussiste corrispondenza fra i dati catastali aggiornati, con quelli riportati nella nota di trascrizione e nell’atto di pignoramento, con la sola eccezione dell’indicazione dei piani facenti capo al cespite oggetto di esecuzione e del numero civico cui è censita l’unità immobiliare pignorata, atteso che nella visura catastale storica per immobile l’abitazione di tipo economico è ridata al piano primo e secondo, mentre nella nota di trascrizione e nell’atto di pignoramento immobiliare è ridata al piano primo; in merito al numero civico dell’unità immobiliare, nella visura catastale storica per immobile l’abitazione di tipo economico è ridata al civico 67-69, mentre nella nota di trascrizione e nell’atto di pignoramento immobiliare è ridata al civico 67. A tale proposito il sottoscritto esperto stimatore a seguito delle ispezioni peritali svolte nelle date 21.11.2022 e 26.11.2022 è in grado di asserire che l’unità immobiliare è sita nell’urbano di Cerignola (FG) al civico 67 di Via Teodato Albanese (*All. N. 34, Foto N. 01*).

1. QUATER. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUL MEDESIMO IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

A seguito della lettura della documentazione ipocatastale agli atti, della certificazione notarile sostitutiva ex art. 567, comma 2 c.p.c. a firma del Dott. [REDACTED], Notaio in Cerignola (FG) del 26.05.2021, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari e della visura ipotecaria del 20.12.2022 allegata alla presente relata (All. N. 31), non è emerso ulteriore verbale di pignoramento immobiliare gravante sull’unità immobiliare oggetto di esecuzione.

1. QUINTES. VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE, SE CONIUGATO, EVIDENZIANDO LA SUSSISTENZA DI EVENTUALI CONVENZIONI PATRIMONIALI

In riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 13.10.2022 all’Ufficio Stato Civile del Comune di Cerignola (FG), volta al rilascio dell’Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio (ovvero il certificato di stato libero) [REDACTED] (All. N. 08), l’Ufficio Stato Civile – Servizi Demografici – del Comune di Cerignola (FG) a mezzo pecamil dello 21.10.2022 trasmetteva un primo Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio emesso in data 21.10.2022 (All. N. 17) il quale certifica che

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], visto il registro degli atti di matrimonio dello stesso Comune Anno 1990, Numero 250, Parte II, Serie A, Ufficio I. Nelle annotazioni dello stesso atto è ridato quanto segue: “[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]. A mezzo pecamil dello 21.10.2022 l’Ufficio Stato Civile –Servizi Demografici– del Comune di Cerignola (FG) trasmetteva un secondo Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio emesso in data 19.10.2022 (All. N. 17), il quale certifica che [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], visto il registro degli atti di matrimonio dello stesso Comune Anno 2002, Numero 29, Parte I, Serie, Ufficio I. Nelle annotazioni dello stesso atto è ridato quanto segue: “[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]”. A mezzo pecmail del 27.10.2022 l’Ufficio Anagrafe del Comune di Cerignola (FG) trasmetteva il Certificato Anagrafico di Stato Civile d [REDACTED] emesso in pari data, nel quale è ridato che l’ufficiale di anagrafe dello stesso comune visti i dati registrati dal Comune di Cerignola (FG) certificava che nell’Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] (All. N. 18).

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA, COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CON L’INDICAZIONE DELLA TIPOLOGIA, UBICAZIONE, ACCESSI, EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI

L’unità immobiliare oggetto di esecuzione è parte integrante di un fabbricato da cielo a terra composto da piano terra, piano primo e piano secondo al cui interno insistono quattro unità immobiliari. Al fabbricato in cui insiste l’unità immobiliare pignorata composta da un piano primo ed un piano secondo (*torrino con annesso ripostiglio e terrazzo*) si accede percorrendo per mt 200 circa Via Roma a partire dalla chiesa del Carmine, di seguito svoltando a destra in Via Teodato Albanese percorrendola per mt 60 circa (*All. N. 34, Foto N. 01*). L’unità immobiliare oggetto di esecuzione quale **abitazione di tipo economico** avente accesso indipendente dal portoncino sporgente su Via Teodato Albanese civico 67 e scala interna, è disposta su due livelli collegati da ulteriore scala interna a pioli rimovibile realizzata in legno posta nel torrino con annesso ripostiglio, composta dal vano scala interno esclusivo ed ingresso, dal vano di accesso al torrino con annesso ripostiglio, dal quale a mezzo di scala interna in legno rimovibile si accede al terrazzo al piano secondo, mentre al piano primo insistono, la sala pranzo, la cameretta da letto, il soggiorno con annesso ripostiglio, la camera da letto padronale con annesso servizio igienico, il servizio igienico padronale, la cucina con annesso ripostiglio e due balconi con affaccio rispettivamente alla Via Teodato Albanese ed alla Via Tenente Antonio Paolillo (*All. N. 30 a), b)*). L’unità immobiliare pignorata è allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al **folio 202, particella 111, sub. 5**, piano primo e secondo, categoria A/3, classe 5, vani 5,5, della superficie catastale totale 145 mq, totale escluse aree scoperte 138

mq, rendita € 525,49 (*Euro cinquecentoventicinque/49*) (*All. N. 34, Foto N. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14*), in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà [REDACTED]. Circa le coerenze l’unità immobiliare confina a ovest con Via Teodato Albanese, a nord con ragioni di [REDACTED]. In sede di ispezione peritale del 26.11.2022 [REDACTED] che l’unità immobiliare oggetto di esecuzione fosse nello stato di possesso di [REDACTED] e che il predetto bene immobile parte integrante del fabbricato condominiale non fosse sottoposto a costituzione condominiale (*All. N. 26*), pertanto considerata la non costituzione del condominio per l’unità immobiliare pignorata, il sottoscritto esperto non è in grado di ridare il nome dell’amministratore condominiale in quanto non essente, quindi di riferire in merito ai millesimi di parti comuni. Giova precisare che in sede di ispezione peritale rilevava che l’unità immobiliare pignorata comprendesse un servizio igienico prospiciente la camera da letto padronale non ridato in planimetria catastale (*All. N. 34, Foto N. 10*); pertanto, a seguito di indagine espletata in data 28.11.2022 presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali, rilevava la visura catastale storica dell’unità immobiliare allibrata in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 202, particella 111, sub.12 posta a confine con l’unità immobiliare pignorata, in quota di 1/2 (*un/mezzo*) di proprietà ciascuno dei sig.ri [REDACTED] e la planimetria catastale della stessa unità immobiliare (*All. N. 27 e 28*), al fine di accertare se il servizio igienico di cui in precedenza appartenesse a quest’ultima unità immobiliare, riscontrando, invero, che il predetto servizio igienico appartenesse all’unità immobiliare pignorata e che la planimetria catastale di quest’ultima unità immobiliare non fosse stata aggiornata (*All. N. 05*).

2. BIS. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO OGGETTO DI PIGNORAMENTO, MEDIANTE SOVRAPPOSIZIONE DELLE ORTOFOTO O

DELLE FOTO SATELLITARI O STRALCIO DI FOTO SATELLITARI OD ORTOFOTO

A seguito di consultazione cartografica del Portale Telematico della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio della Provincia di Foggia – Catasto Ortofoto - è stata acquisita l’ortofoto sovrapposta con la mappa catastale interessante il fabbricato ospitante l’unità immobiliare oggetto di esecuzione, al fine dell’esatta individuazione dello stesso (*All. N. 06*). In ottemperanza al presente quesito, a seguito del rilievo celerimetrico eseguito nel corso delle ispezioni peritali del 21 e 26.11.2022 al bene immobile staggito sono state redatte due elaborati grafici in scala (*All. N. 30 a), b)*), pure allegati alla presente relata.

3. ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI, MEDIANTE ALLEGAZIONE DI PLANIMETRIA CATASTALE PER GLI IMMOBILI URBANI, DELLA PLANIMETRIA RISULTANTI DAL SOPRALLUOGO E DI RIPRODUZIONI FOTOGRAFICHE DELLO STESSO

L’unità immobiliare oggetto di esecuzione posta al piano primo e secondo (*torrino con annesso ripostiglio e terrazzo*) di Via Teodato Albanese, civico 67 del Comune di Cerignola (FG) (*All. N. 30 a), b*) è parte integrante di un fabbricato da cielo a terra composto da piano terra, piano primo e piano secondo, posto in aderenza su due lati a strutture limitrofe, al cui interno insistono quattro unità immobiliari, compreso nella parte centrale dello stesso Comune. In sede di ispezione peritale del 21 e 26.11.2022 il ridetto fabbricato si è presentato in buono stato conservativo, rifinito in ogni sua parte, con finiture interne ed esterne adeguate ed in buone condizioni di mantenimento (*All. N. 34, Foto N. 01*). Il ridetto fabbricato prospiciente le Vie Teodato Albanese e Tenente Antonio Paolillo, edificato nei primi anni del secolo in zona centrale dell’urbano di Cerignola (FG) insieme ad altri fabbricati, a seguito dell’inaugurazione della nuova sfida fra il potere amministrativo e il

potere emergente: la borghesia, è realizzato con strutture portanti in pietra crosta di notevole spessore e soffitti a volta a crociera (*All. N. 34, Foto N. 13, 14*), provvisto di impianto idrico integrato, di approvvigionamento energetico a gas metano, di impianto elettrico a norma e di contatore ENEL ed interruttore magnetotermica salvavita, con allacci alla rete pubblica cittadina. La zona in cui insiste a traffico adeguato è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, di adeguati collegamenti pubblici, parcheggi, esercizi commerciali al servizio degli immobili abitativi, mentre sufficienti sono gli spazi verdi.

3.1. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione

L’abitazione di tipo economico oggetto di esecuzione avente accesso indipendente dal portoncino sporgente su Via Teodato Albanese, civico 67 (*All. N. 34, Foto N. 01*) e scala interna (*All. N. 34, Foto N. 02*), disposta su due livelli collegati da ulteriore scala interna rimovibile realizzata a pioli in legno posta nel ripostiglio annesso al torrino (*All. N. 34, Foto N. 03*), in sede di ispezione peritale è apparsa in buono stato conservativo. E’ composta da sei vani (6) compresi accessori diretti così distribuiti internamente, a partire dal vano scala interno (*All. N. 34, Foto N. 02*) si accede all’ingresso, alla sinistra del quale a mezzo di un cancelletto in ferro si accede al ripostiglio annesso al torrino provvisto di due finestre (*All. N. 34, Foto N. 03 e 13*), al cui interno insiste la ridetta scala a pioli rimovibile realizzata in legno a mezzo della quale si accede alla porzione di terrazzo praticabile al piano secondo (*All. N. 34, Foto N. 12*) ed alla porzione di terrazzo sovrastante il soffitto dei vani realizzati a volta a crociera (*All. N. 34, Foto N. 14*), entrambe le porzioni separate da muretto. Varcato l’ingresso si accede alla sala da pranzo provvista di lucernaio (*All. N. 34, Foto N. 04*), alla sinistra della quale insiste la camera da letto padronale provvista di porta finestra e balcone con affaccio alla Via Teodato Albanese (*All. N. 34, Foto N. 05*), comprendente un servizio igienico provvisto di finestra con affaccio a quest’ultima via (*All. N. 34, Foto N. 10*), frontalmente alla sala da pranzo

insiste la cameretta da letto provvista di finestra con affaccio al terrazzo (*All. N. 34, Foto N. 11*), a destra della quale insiste un breve corridoio a mezzo del quale si accede al soggiorno provvisto di annesso ripostiglio e camino, il quale consta di porta finestra e porzione di balcone (*All. N. 34, Foto N. 06*) con affaccio alla Via Tenente Antonio Paolillo, frontalmente a quest’ultimo vano a mezzo di corridoio (*All. N. 34, Foto N. 07*) al quale affaccia il servizio igienico padronale provvisto di finestra (*All. N. 34, Foto N. 08*), si accede alla cucina (*All. N. 34, Foto N. 09*) con annesso ripostiglio, la quale è provvista di porta finestra e restante porzione di balcone con affaccio alla Via Tenente Antonio Paolillo. Al momento dell’ispezione peritale la caldaia a condensazione a gas metano era allocata nel vano cucina. L’altezza media interna dell’unità abitativa al piano primo è di mt 4,05 circa, mentre l’altezza del torrino con annesso ripostiglio è di mt 2,39 circa. L’abitazione di tipo economico sviluppa una superficie lorda complessiva al piano primo di mq 178,53 circa (*superficie netta di mq 103,58 circa*) (*per superficie lorda si intende quella comprensiva delle murature perimetrali*) comprensiva del vano scala interno a mezzo della quale si accede all’abitazione, la superficie lorda complessiva del torrino è di mq 9,31 circa (*superficie netta di mq 6,43 circa*), la superficie lorda complessiva dei balconi al piano primo è di mq 14,67 circa, la superficie lorda complessiva del terrazzo al piano secondo è di mq 87,71 circa, pari ad una superficie lorda complessiva di mq 290,22 circa. Applicando gli opportuni coefficienti di differenziazione per le aree coperte e di omogeneizzazione per le aree scoperte e considerato che la superficie lorda della stessa è stata calcolata comprendendo i balconi, il vano scala interno, il torrino con annesso ripostiglio, il terrazzo, i muri divisorii interni, tenuto conto dell’intera superficie dei muri perimetrali, ne scaturisce una superficie commerciale complessiva dell’abitazione di tipo economico oggetto di esecuzione di mq 197,94 circa, di cui la superficie commerciale dell’unità abitativa comprensiva del vano scala interno, del torrino con annesso ripostiglio e del terrazzo è di

mq 193,54 circa, mentre la superficie commerciale dei balconi è di mq 4,40 circa, come da seguente prospetto :

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. Lorda</u> mq	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie Commerciale</u> mq	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
- Abitazione di tipo economico al piano primo dotata di vano scala interno.	178,53	1,00	178,53	Est – Ovest	Buone
-Numero due balconi al piano primo.	14,67	0,30	4,40	Est – Ovest	Buone
-Torrino con annesso ripostiglio. - Terrazzo al piano secondo.	9,31	0,20	1,86	Est – Ovest	Buone
	87,71	0,15	13,15	Est – Ovest	Discrete
Totale	290,22		197,94		

Per la determinazione della superficie commerciale dell’abitazione di tipo economico sono stati adottati i seguenti criteri di ponderazione: - il 100% della effettiva superficie occupata dall’unità immobiliare comprensiva dei muri interni; - il 100% dello spessore dei muri perimetrali non in comunione; - il 50% dello spessore dei muri perimetrali in comunione.

Caratteristiche Descrittive

Relativamente alla componente edilizia dell’abitazione di tipo economico oggetto di esecuzione, – il portone capo scala è della tipologia con pannelli bugnati a due ante realizzato in legno massello di rovere tinto noce, corredato di riscontro elettrico, spazzola paraspifferi e cilindro europeo (*All. N. 34, Foto N. 01*); - le pareti esterne del fabbricato sono tinteggiate con pittura idrorepellente al quarzo (*All. N. 34, Foto N. 01*); - la zoccolatura su facciata è realizzata in pietra ornamentale (*All. N. 34, Foto N. 01*); - la scala interna è realizzata in marmo (*All. N. 34, Foto N. 02*); - il cancello d’ingresso al ripostiglio annesso al torrino è realizzato in ferro con pitturazione a smalto ferromicaceo, mentre la pavimentazione del ripostiglio annesso al torrino è realizzata in marmo (*All. N. 34, Foto N. 03*); - i pavimenti dei

vani che la compongono sono in massima parte in parquet con riscaldamento a pavimento (*All. N. 34, Foto N. 04, 05, 07, 07, 09, 11*), in quanto nell’ingresso e nei servizi igienici il pavimento è realizzato in ceramica monocottura (*All. N. 34, Foto N. 08, 10*); - i servizi igienici constano di rivestimenti realizzati con piastrelle in ceramica monocottura di buona qualità, provvisti di rubinetteria e sanitari di buona qualità (*All. N. 34 Foto N. 08, 10*); - i rivestimenti del vano scala interno, del ripostiglio annesso al torrino, dell’ingresso, della sala da pranzo e della cameretta da letto sono realizzati con pitturazione alla calce con prodotto specifico per edifici di interesse storico Weber ed applicazione di calce con pittura con due mani a pennello e tinteggiatura delle pareti e volte del tipo trasparenti marca Sikkens, mentre il rivestimento della camera da letto padronale in parte è realizzato con pitturazione alla calce e pitturazione di cui in precedenza ed in parte è realizzato in legno (*All. N. 34 Foto N. 05*); - il rivestimento del soggiorno è realizzato con carta da parati, quello della cucina in parte è realizzato con pitturazione alla calce con prodotto specifico per edifici di interesse storico Weber ed applicazione di calce con pittura con due mani a rullo e tinteggiatura delle pareti e volte del tipo trasparenti marca Sikkens, mentre l’angolo cottura è realizzato in piastrelle di ceramica (*All. N. 34 Foto N. 09*); - il rivestimento del ripostiglio è tinteggiato a tempera; - il soffitto dei vani consta di cornicione illuminato del tipo streep led ad alta luminosità; - i balconi constano di una pavimentazione in gres porcellanato e di ringhiere realizzate in ferro (*All. N. 34, Foto N. 01*); - gli infissi interni sono del tipo scorrevoli realizzati in legno massello nei due servizi igienici e ripostiglio, i restanti infissi sono a doppia anta battente realizzati in legno massello; - gli infissi esterni, provvisti di zanzariere, persiane esterne a due ante realizzate in alluminio provviste di lamelle orientabili (*All. N. 34, Foto N. 01*) sono realizzati in PVC con vetro camera, ad apertura a ribalta nel servizio igienico prospiciente la camera da letto padronale (*All. N. 34, Foto N. 10*) e nel servizio igienico padronale (*All. N. 34, Foto N. 08*), a doppia anta battente nella camera da letto padronale (*All.*

N. 34, Foto N. 01), nel soggiorno (All. N. 34, Foto N. 07) e nella cucina (*finestre e porte finestre*) (All. N. 34, Foto N. 09), le tapparelle sono realizzate in alluminio coibentato a movimento elettrico; - la scala interna a pioli rimovibile per accesso al terrazzo al piano secondo è realizzata in legno; - i lucernai ad apertura motorizzata posti rispettivamente nel vano scala e nella cameretta da letto sono realizzati in PVC con vetro camera, mentre il cupolino del tipo Verona posto nell’ingresso è ad apertura motorizzata; - il terrazzo dispone di pavimentazione rivestita con guaina bituminosa calpestabile e parapetti in muratura posti ad est, ovest e sud e muro di recinzione a nord (All. N. 34, Foto N. 12); - l’unità immobiliare dispone di tre luci di emergenza (*vano scala, sala da pranzo e cucina*), allarme sonoro, videocitofono, aria condizionata con numero 5 split (*camera da letto padronale, cameretta da letto, sala da pranzo, soggiorno, cucina*); - l’impianto di riscaldamento consta di una caldaia a condensazione a gas metano posta nel vano cucina e camino a combustione a legna posto nel soggiorno (All. N. 34, Foto N. 08); - l’impianto elettrico a norma dispone di contatore ENEL e di interruttore magnetoterna, i punti luce e le prese di corrente di buona qualità sono a norma. L’unità immobiliare dispone di impianto idrico integrato, di autoclave e riserva idrica posta sul terrazzo e lo stato d’uso e di manutenzione è buono. Gli allacciamenti elettrico, idrico integrato, di approvvigionamento energetico a gas metano sono regolarmente collegati ai collettori cittadini.

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO

4.1. Criterio di Stima

In riferimento alle problematiche strutturate nel contesto della presente relazione tecnica d’ufficio, appare opportuno richiamare alcuni aspetti fondamentali della disciplina estimativa. In primo luogo, si tratta di individuare l’aspetto economico da porre a base del giudizio di valore, il quale, per il caso di specie ben si configura nel contesto del valore di mercato, inteso come valore definibile attraverso un processo articolato tra domanda

ed offerta, il tutto saldamente ancorato ai fondamentali principi dell’ordinarietà e della permanenza delle condizioni. E’ altresì importante, sottolineare, che il metodo di stima ha in sé un carattere di unitarietà, pur potendosi operare con procedimenti diversi. Infatti, il metodo di stima è unico e comparativo, mentre i procedimenti di stima si vogliono suddividere in sintetico e analitico. Tra i due procedimenti permane in ogni caso l’elemento fondamentale correlato all’attività comparativa, attività che implica, appunto, la unitarietà del metodo stesso. E’ ben noto che il procedimento analitico trova la sua espressione matematica nell’ambito della così detta capitalizzazione dei redditi netti, posticipati, medi, ordinari e continuativi. In ogni caso vi è poi il delicatissimo problema connesso alla determinazione del saggio di capitalizzazione. La determinazione dei suddetti elementi, richiede comunque, un’indagine di mercato, comparando il bene oggetto di stima con beni simili, per i quali sia possibile registrare dati storici significativi, il tutto, si ribadisce, inserito nel più rigoroso rispetto del principio dell’ordinarietà. Purtroppo, detta indagine, quasi sempre si appalesa estremamente complessa e fortemente condizionata da elementi normativi o economici, che mal si configurano con la specifica dinamica del libero gioco della domanda e dell’offerta. Senza volersi addentrare troppo in tale questione, peraltro oggetto di studi speculativi, che includono significative problematiche di natura giuridica, nonché di politica economica ed economia politica, si sottolinea che, quasi sempre, a siffatto procedimento di stima si tende a sostituire quello comparativo che, ancorché scevro da difficoltà operative, di fatto, si appalesa meno condizionato da elementi non del tutto definibili in modo oggettivo, ma che possono presentare, ad una accurata analisi, una forte valenza economico-estimativa ordinaria. La suddetta indagine comparativa (o sintetica), sviluppata attraverso una curva di frequenze dei prezzi e direttamente rispondente ai dati rilevati, è stata infine integrata con una check list, la quale, ha permesso di valutare le differenze tra l’immobile oggetto di stima e quelle

a cui questo è stato comparato. Tale operazione conclusiva, in sostanza, ha consentito di superare il problema della difficoltà operativa di “*eguagliare*” beni simili, e dunque permettere di entrare nello specifico delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’oggetto della valutazione, nonché dei caratteri di apprezzamento o deprezzamento, che la zona in cui insiste l’immobile oggetto di stima, può su di essa influire. Circa la valutazione, sono state eseguite approfondite indagini e ricerche per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili simili in zona, posti nelle stesse condizioni di conservazione e manutenzione. I dati raccolti, sono stati inseriti in una serie, di cui il prezzo parametrico ha rappresentato il più probabile valore di mercato calcolato col metodo sintetico, attraverso una distribuzione di frequenza dei prezzi. Il valore dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione è derivato però, oltre che dal raffronto con immobili simili, anche da fattori dipendenti da aspetto a seguito della esecuzione delle opere interne di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo cui è stata sottoposta, oltre all’esecuzione di opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo delle facciate cui è stata sottoposta, presenza di servizi nella zona in cui è inserito il fabbricato ospitante lo stesso immobile, dimensione dell’unità immobiliare, posizione intesa sia come ubicazione nella zona in cui insiste, sia come fruibilità della stessa in relazione alle varie destinazioni d’uso, qualità dell’unità immobiliare (*standard sociale*) e dello stato di vetustà, conservazione, manutenzione e standard ambientale (*appetibilità della zona*), condizioni e caratteristiche degli impianti idrico integrato, elettrico e di riscaldamento, prospicenza dell’immobile rispetto alla strada e accesso allo stesso immobile partendo dalla pubblica via, non ultimo il regime giuridico dell’immobile. Disponendo degli elementi acquisiti per le opportune determinazioni, ha proceduto alla stima del cespite oggetto di esecuzione.

4.2. Fonti di informazione

Individuazione delle Quotazioni di Mercato al metro quadrato dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione, rilevata.

Per quanto concerne il processo formativo sull’orientamento economico dei prezzi correnti nel Comune di Cerignola (FG), il sottoscritto esperto stimatore ha trovato notizie di avvenute compravendite sia remote che recenti rilevando atti notarili pubblici dei beni con analoghe caratteristiche a quello oggetto della presente relata insediato in zona centrale dell’urbano di Cerignola (FG), posto nelle condizioni antecedenti all’esecuzione delle opere interne e delle facciate, di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, traendo notizie presso imprese edili insistenti nel comune in cui è censito l’immobile oggetto di esecuzione, al fine di ricavare i costi necessari per l’esecuzione delle opere di cui in precedenza, oltre ad informazioni attinte presso le agenzie ed operatori del settore immobiliare insistenti nell’urbano di Cerignola (FG), ricavando dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) le quotazioni degli immobili inerenti l’anno 2022 – Semestre 1 e le quotazioni immobiliari per la provincia di Foggia a mezzo dell’Osservatorio Immobiliare Tecnocasa Group, Edizione 2021 (*All. N. 11*), finalizzate al reperimento di tutti gli elementi tecnici ed economici per un’esauriente analisi del giudizio di stima. Considerato il buono stato conservativo cui verte il cespite oggetto di esecuzione a seguito dell’esecuzione delle opere interne e delle facciate, di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo cui è stato sottoposto, oltre all’ubicazione, a conclusione di tutte le indagini e ricerche il sottoscritto esperto ha ritenuto equo attribuire per l’unità immobiliare oggetto della presente relata, l’importo di **€ 1.400,00/mq** (*Euro millequattrocento/00*) di superficie commerciale, tenuto conto del grado di finiture interne ed esterne che la caratterizzano.

4.3. Stima dell’unità immobiliare quale abitazione di tipo economico oggetto di esecuzione

Si ottiene moltiplicando la quotazione unitaria dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione nello stato conservativo e di vetustà generalmente buono cui verte, dell’importo di € **1.400,00/mq** (*Euro millequattrocento/00*) per la superficie commerciale complessiva di **mq 197,94** circa, pari all’importo di € **277.116,00** (*diconsi Euro duecentosettantasettemilacentosedici/00*).

<u>Immobile</u>	<u>Quotazione Unitaria dell’immobile</u> €	<u>Superficie Commerciale Vendibile</u> mq	<u>Valore di Stima</u> €
Abitazione di tipo economico posta al piano primo, dotata di vano scala interno, due balconi al piano primo, torrino con annesso ripostiglio e terrazzo al piano secondo.	1.400,00	197,94	277.116,00

Pertanto il valore venale del cespite oggetto di esecuzione in quota di 1/1 (*uno/uno*) di proprietà ██████████ considerato lo stato di conservazione, manutenzione e vetustà cui verte, è dell’importo complessivo di € **277.116,00** (*diconsi Euro duecentosettantasettemilacentosedici/00*).

4.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore venale stimato inerente l’unità immobiliare pignorata di cui al lotto unico dell’importo di € **277.116,00** (*diconsi Euro duecentosettantasettemilacentosedici/00*) afferente la piena proprietà, atteso che nessuna riduzione dello stesso valore venale deve essere eseguita per rimborso spese condominiali in quanto non essenti, occorre detrarre le seguenti spese aventi ad oggetto :

- le difformità catastali rilevate in sede di ispezione peritale nell’abitazione di tipo economico pignorata sita al piano primo quali,
 - 1) realizzazione di un vano cameretta da letto (*All. N. 34, Foto N. 11*) con

riduzione della superficie dell’ingresso (*All. N. 34, Foto N. 02*); 2) ampliamento della superficie del torrino con annesso ripostiglio (*All. N. 34, Foto N. 03*); 3) presenza di un servizio igienico prospiciente il vano camera da letto padronale (*All. N. 34, Foto N. 10*); 4) presenza di un solo e unico balcone con affaccio alla Via Tenente Antonio Paolillo, anziché due; 4) diversa distribuzione del servizio igienico padronale (*All. N. 34, Foto N. 05*), della cucina con annesso ripostiglio (*All. N. 34, Foto N. 07, 09*); 5) differenti superfici catastali totali dei vani di cui in precedenza, per le quali occorrerà provvedere all’inserimento agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Sezione Catasto a mezzo di un professionista abilitato, al fine dell’aggiornamento della planimetria e della visura catastale, le cui spese tecniche di regolarizzazione catastale ammontano a complessive **€ 1.300,00** (*Euro milletrecento/00*) (*€ 100 spese per registrazione DOCEFA, € 1.200,00 per onorari e spese del professionista abilitato per presentazione pratica DOCEFA*);

- per l’abitazione di tipo economico pignorata insistente nel fabbricato edificato nei primi anni del secolo in zona centrale dell’urbano di Cerignola, quindi priva di concessione edilizia, a seguito della diversa distribuzione interna dei vani rispetto allo stato di progetto ed alla relazione tecnica asseverata a firma del progettista incaricato Ing. XXXXXXXXXX che accompagnano la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) Pratica N. 318/11 del 20.09.2011, depositata allo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Cerignola (FG) in data 16.09.2011, Prot. N. 22377, fermo restando l’invariata superficie calpestabile dell’immobile ed in assenza del titolo abilitativo,

occorrerà presentare una CILA tardiva in sanatoria in base all’art. 6 bis, comma 5 D.P.R. 380/2001, a seguito della mancata presentazione della CILA ordinaria, previo pagamento al Comune di Cerignola (FG) della sanzione di € **1.000,00** (*Euro mille/00*), fatto salvo l’applicazione da parte dello stesso Comune dell’art. 28 della Legge 681/81, il quale prevede, in questo caso, che il diritto di riscuotere l’importo dovuto per sanzione pecuniaria si prescrive nei termini di 5 anni dal giorno in cui è stata commessa la violazione. Al fine della presentazione della CILA tardiva in sanatoria di cui in precedenza, occorre aggiungere l’importo di € **500,00** (*Euro cinquecento/00*) per spese professionali tecniche da corrispondere ad un professionista abilitato per la redazione dello stesso atto. Pertanto i costi necessari da versare allo stesso Comune per il deposito della CILA tardiva in sanatoria aventi ad oggetto la sanzione amministrativa e le spese professionali per la redazione dello stesso atto ammontano a complessive € **1.500,00** (*Euro millecinquecento/00*). Alla luce di tanto, considerato il costo afferente l’aggiornamento della planimetria e della visura catastale dell’importo di € **1.300,00** (*Euro milletrecento/00*) ed il costo afferente la presentazione della CILA tardiva in sanatoria al Comune di Cerignola (FG), oltre alle spese professionali tecniche dell’importo complessivo di € **1.500,00** (*Euro millecinquecento/00*), ne consegue un costo complessivo di € **2.800,00** (*Euro duemilaottocento/00*). Valutato l’importo complessivo per adeguamento e correzione della stima in € **2.800,00** (*Euro duemilaottocento/00*) ne consegue che il valore venale stimato inerente l’unità immobiliare pignorata di cui al lotto

unico al netto dei costi per adeguamento e correzione della stima è dell’importo complessivo di € 274.316,00 (*diconsi Euro*

duecentosettantaquattromilatrecentosedici/00) (Valore venale del compendio € 277.116,00 – i costi per adeguamento e correzione della stima dell’importo di € 2.800,00).

5. VERIFICA IN CASO DI PIGNORAMENTO DI UN BENE INDIVISO DELLA COMODA SEPARABILITA’ IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL’ESECUTATO

L’unità immobiliare oggetto di esecuzione caratterizzante il lotto unico sita nell’urbano di Cerignola (FG) alla Via Teodato Albanese al civico 67, allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 202, particella 111, sub. 5, categoria A/3 è stata pignorata per i diritti pari a 1/1 (*uno/uno*) dell’intero. Considerate le caratteristiche distributive della stessa unità immobiliare, tenuto conto delle difficoltà a realizzare ingressi e impianti idrico-sanitari indipendenti, l’unità immobiliare non è frazionabile.

6. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO DA PORRE IN VENDITA, INDICANDO UBICAZIONE, CONSISTENZA, CONFINI, DATI CATASTALI E PREZZO BASE D’ASTA

Il valore venale dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione che caratterizza il lotto unico nello stato di fatto in cui si trova, parte integrante di un fabbricato da cielo a terra composto da piano terra, piano primo e piano secondo, posto in aderenza su due lati a strutture limitrofe, quale abitazione di tipo economico insistente nel Comune di Cerignola (FG), allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 202, particella 111, sub. 5, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, piano 1-2, superficie catastale totale 145 mq, totale escluse aree scoperte 138 mq, rendita € 525,49 (*Euro cinquecentoventicinque/49*), in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà [REDACTED], disposta su due livelli al piano primo e secondo (terrazzo) collegati da

scala interna posta nel ripostiglio annesso al torrino, dotata di due balconi al piano primo, avente accesso indipendente dal portoncino sporgente su Via Teodato Albanese al civico 67 e vano scala interno (All. N. 34, Foto N. 01, 02), della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 290,22 circa comprensiva del vano scala interno, dei due balconi, del torrino con annesso ripostiglio e del terrazzo al piano secondo e superficie commerciale di mq 197,94 circa, confinante a ovest con Via Teodato Albanese, a nord con ragioni di [REDACTED] [REDACTED], atteso che l’unità immobiliare è stata pignorata per i diritti pari a 1/1 (uno/uno) di piena proprietà [REDACTED] ed in considerazione che l’importo complessivo per adeguamento e correzione della stima è pari a € 2.800,00 (Euro duemilaottocento/00), è dell’importo di € 274.316,00 (diconsi Euro duecentosettantaquattromilatrecentosedici/00)(Valore venale del compendio € 277.116,00 – i costi per adeguamento e correzione della stima dell’importo di € 2.800,00) al netto dei costi per adeguamento e correzione della stima.

7. STATO DI POSSESSO

In riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 13.10.2022 all’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- (All. N. 09), al fine di venire a conoscenza dell’esistenza di eventuali contratti di affitto gravanti sull’unità immobiliare oggetto di esecuzione ed alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 14.10.2022 all’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- Sezione Distaccata di Cerignola (FG) (All. N. 10), alla data del 21.11.2022 il sottoscritto esperto non avendo ricevuto alcuna comunicazione dagli stessi Uffici, si recava preliminarmente presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- e presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- Sezione Distaccata di Cerignola (FG) nelle date 22.11.2022 e 13.12.2022, al fine di rilevare l’attestazione relativa lo stato di possesso dell’unità immobiliare pignorata, non disponibile alle stesse date, ricevendo

rassicurazione dai responsabili del Front-Office degli stessi Uffici che le attestazioni sarebbero state trasmesse alla pec del sottoscritto esperto. Al fine della individuazione dello stato di possesso dell’unità immobiliare pignorata, in sede di ispezione peritale del 21.11.2022 [REDACTED] consegnava la fattura di fornitura gas per uso domestico N° [REDACTED], emessa dalla Società ENGIE; la fattura di fornitura energia elettrica N° 710940220420022 del 6.09.2022 intestata [REDACTED] emessa dal Servizio Elettrico Nazionale relativa il bimestre agosto-settembre 2022, la fattura del servizio idrico integrato N. 00122000678624 intestata [REDACTED], emessa dall’Acquedotto Pugliese S.P.A. in data 8.03.2022 ed afferente il contratto fornitura 3 [REDACTED] (All. N. 25).

[REDACTED] non forniva ulteriore documentazione, in quanto sprovvista del pagamento TARI e IMU, quest’ultimo a suo dire non dovuto in quanto l’unità immobiliare pignorata fosse prima casa.

8. FORMALITA’, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI, CHE RESTERANNO A CARICO DELL’ACQUIRENTE

L’unità immobiliare oggetto di esecuzione non è gravata da alcun vincolo od onere giuridico, anche di natura condominiale, come riferito in sede di ispezione peritale

[REDACTED]

9. FORMALITA’, VINCOLI OD ONERI GIURIDICI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL’ACQUIRENTE

9.1. ISCRIZIONI

Sulla proprietà immobiliare oggetto di esecuzione, quale abitazione di tipo economico sita nel Comune di Cerignola (FG), allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune

67, e

, per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà.

10. VERIFICA DELLA REGOLARITA’ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

10.1. Conformità urbanistico edilizia

A seguito della richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 13.10.2022 all’Ufficio Tecnico ed Urbanistico – Settore Edilizia & Ambiente – del Comune di Cerignola (FG) volta alla conoscenza della regolarità urbanistica dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione (*All. N. 07*), nelle date 10.11.2022 e 9.12.2022 si recava presso lo stesso Comune, riscuotendo dal tecnico dell’Ufficio Tecnico ed Urbanistico l’indisponibilità dei titoli abilitativi richiesti. Recatosi in data 29.12.2022 presso il Comune di Cerignola (FG), il tecnico dell’Ufficio Tecnico ed Urbanistico, verificato preliminarmente a mezzo del sistema informatico la sussistenza di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) del 16.09.2011 a firma del progettista incaricato Ing. [REDACTED] registrata con Pratica N. 318/11, Prot. N. 22377 (*All. N. 35*) e la sussistenza di una Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) a firma dello stesso progettista incaricato registrata con Pratica N. 85/2014 (*All. N. 35*), non rinveniva nell’archivio dello stesso ufficio i fascicoli relativi alle Pratiche N.ri 318/11 e 85/2014 contenenti i titoli abilitativi, in quanto mancanti. A seguito di tanto, a mezzo pecmail del 4.01.2023 il sottoscritto esperto faceva richiesta all’Ufficio Tecnico ed Urbanistico – Settore Edilizia & Ambiente – del Comune di Cerignola (FG), di voler comunicare entro la data del deposito della presente Relazione Tecnica d’Ufficio del 21.02.2023 presso la Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari-, l’eventuale rinvenimento dei fascicoli mancanti di cui in precedenza afferenti l’unità immobiliare oggetto di esecuzione (*All. N. 36*), riscuotendo a mezzo pecmail del 4.01.2023 dallo stesso Comune la notifica di avvenuta protocollazione

in data 4.01.2023 con il numero 276, afferente la richiesta di cui in precedenza (All. N. 37). In data 9.01.2023 contattato telefonicamente dal tecnico responsabile dell’archivio dello stesso Ufficio Tecnico, quest’ultimo riferiva di aver rinvenuto i fascicoli mancanti relativi alle Pratiche N.ri 318/11 e 85/2014 contenenti i titoli abilitativi afferenti l’unità immobiliare oggetto di esecuzione. Pertanto in data 10.01.2023 si recava presso lo stesso Ufficio, rilevando la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) Pratica N. 318/11 del 20.09.2011 a firma del progettista incaricato Ing. [REDACTED] con allegata relazione tecnica asseverata firmata dallo stesso progettista e [REDACTED] depositata allo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Cerignola (FG) in data 16.09.2011, Prot. N. 22377, relativa all’intervento di Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo dell’immobile sito al piano terra non oggetto di pignoramento e dell’immobile sito al piano primo e attico oggetto di pignoramento realizzati prima del 1942, siti nell’urbano dello stesso comune in Via Teodato Albanese n. 67, richiedente [REDACTED], e la Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) Pratica N. 85/14 del 30.07.2014 a firma del progettista incaricato Ing. [REDACTED] con allegata relazione tecnica asseverata firmata dallo stesso progettista e [REDACTED], depositata allo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Cerignola (FG) in data 21.07.2014, Prot. N. 16783, avente ad oggetto l’intervento di rifacimento delle facciate a piano terra, piano primo e secondo senza alcun titolo abilitativo ai sensi dell’art. 6, comma 2, del DPR 380/01, con la quale i [REDACTED] ed il tecnico incaricato Ing. [REDACTED] comunicavano che il giorno 22.07.2014 sarebbero stati eseguiti i lavori agli immobili allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 202, particella 111, subalterno 5 oggetto di pignoramento e subalterno 14 non oggetto di pignoramento, siti tra la Via Teodato Albanese e Via Tenente Antonio Paolillo, coincidenti a quelli forniti in sede di

ispezione peritale del 26.11.2022 [REDACTED] e consegnati *brevi manu*, quali copia studio della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), Pratica N. 318/11 del 16.09.2011 a firma del progettista incaricato Ing. [REDACTED] con allegata relazione tecnica asseverata non firmata dallo stesso progettista e pagamento diritti di segreteria relativi ed intestati al Comune di Cerignola (FG) servizio tesoreria, depositata allo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Cerignola (FG) in data 16.09.2011 e la copia studio della Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) a firma del progettista incaricato Ing. [REDACTED] con allegata relazione tecnica asseverata non firmata dallo stesso progettista, depositata allo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Cerignola (FG) in data 21.07.2014, avente ad oggetto l’intervento di Rifacimento delle facciate al piano terra, piano primo e secondo senza alcun titolo abilitativo ai sensi dell’art. 6, comma 2, del DPR 380/01, con la quale [REDACTED] ed il tecnico incaricato Ing. [REDACTED] comunicavano che il giorno 22.07.2014 sarebbero stati eseguiti i lavori agli immobili allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 202, particella 111, subalterno 5 oggetto di pignoramento e subalterno 14 non oggetto di pignoramento, siti tra la Via Teodato Albanese e Via Tenente Antonio Paolillo (*All. N. 35*). Sia nella relazione tecnica asseverata firmata e non dallo stesso progettista, depositata allo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Cerignola (FG) in data 16.09.2011, relative all’intervento di Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo dell’immobile sito al piano terra non oggetto di pignoramento e dell’immobile sito al piano primo e attico oggetto di pignoramento, è ridato che le opere interne avrebbero riguardato la stonacatura ed il trattamento delle murature in pietra crosta, ove necessario, per alcune formazioni di muffe superficiali, la sostituzione degli infissi vetusti, tali da garantire una migliore illuminazione, ventilazione ed isolamento termico degli spazi interni, così come previsto

dalle vigenti norme in materia, il recupero di pavimentazioni interne maiolicate, l’adeguamento degli impianti tecnici obsoleti: idrico – fognante, di riscaldamento, elettrico e telefonico/citofonico, trattamento delle facciate con materiali ecocompatibili e colorazioni in linea con il tessuto urbano di zona. Dette opere si rendevano necessarie in quanto sia l’immobile pignorato che l’immobile non pignorato fossero parte integrante di un fabbricato edificato nei primi anni del secolo scorso, con strutture portanti in pietra crosta di notevole spessore, dotato di infissi, intonaci, rivestimenti ed impianti termici vetusti non soggetti da tempo ad opere di manutenzione, per i quali fossero indispensabili opere di adeguamento e rifacimento, ove necessario, per la presenza di fenomeni di invecchiamento igrotermico dei materiali. Oltre a dette opere, indispensabili per riportare l’immobile ad una più adeguata salubrità degli ambienti, si rendevano necessari lavori legati alle esigenze utilizzative dell’attuale proprietario, il quale riteneva opportuno conferire una più decorosa vivibilità degli spazi interni, e contestuale ammodernamento delle facciate, preservando tuttavia gli elementi storici e caratteristici in essere. Riferiva lo stesso progettista nella relazione tecnica asseverata di cui in precedenza, che per le opere da eseguirsi, ricorressero gli estremi per l’applicazione dell’art. 19 della Legge n. 241/1990, così come sostituito dall’art. 49, comma 4-bis, del D.L. n. 78/2010, convertito con Legge n. 122/2010. Sia nella relazione tecnica asseverata firmata e non dallo stesso progettista afferente la Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) depositata allo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Cerignola (FG) in data 21.07.2014, avente ad oggetto l’intervento di rifacimento delle facciate del fabbricato in cui insistono l’immobile a piano terra non oggetto di pignoramento e l’immobile al piano primo e secondo oggetto di pignoramento senza alcun titolo abilitativo ai sensi dell’art. 6, comma 2, del DPR 380/01, è ridato che il progetto cui la stessa relazione accompagnava, prevedeva l’esecuzione delle seguenti opere: - pitturazione di intonaci, con materiale atto a garantire la protezione dagli

agenti atmosferici (pioggia, gelo) ed avente un’elevata traspirabilità, mediante applicazione di finitura monocomponente a base di silicati modificati, cariche selezionate e pigmenti resistenti alla luce, altamente traspirante, idrorepellente, ecologica, alcali resistente, resistente all’abrasione e alle piogge acide; - pulitura delle solette balcone e della zoccolatura in pietra, mediante idropulitrice a sabbia; - pitturazione delle solette balcone in pietra, con materiale idrorepellente, ecologico, alcali resistente, resistente all’abrasione e alle piogge acide; - pitturazione delle ringhiere dei balconi. Riferiva inoltre lo stesso progettista nella relazione tecnica asseverata di cui in precedenza, che per le opere da eseguirsi, ricorressero gli estremi per l’applicazione dell’art. 19 della Legge n. 241/1990, così come sostituito dall’art. 49, comma 4-bis, del D.L. n. 78/2010, convertito con Legge n. 122/2010 (All. N. 38). Giova precisare che agli atti dell’Ufficio Tecnico ed Urbanistico del Comune di Cerignola (FG) il sottoscritto esperto rilevava una missiva trasmessa in data 1.08.2012, prot. N. 18266 firma della [REDACTED] [REDACTED] l’immobile posto a confine con quello oggetto di esecuzione, con la quale quest’ultima comunicava che il proprio fabbricato avesse subito lesioni in virtù di lavori edili in esecuzione presso l’immobile oggetto di esecuzione a fare data dell’8.09.2011, facendo richiesta se gli stessi lavori fossero oggetto di permessi a costruire o autorizzazioni da parte dello stesso Comune di Cerignola (FG), riservando azioni di risarcimento danni. A tale proposito in data 20.08.2012 era redatto verbale prot. N. 275/SURP a firma dell’Ing. [REDACTED] Dirigente del Settore Urbanistica PRG e Patrimonio afferente il sopralluogo del 17.08.2012 all’immobile di proprietà [REDACTED] [REDACTED] sito alla Via Teodato Albanese n. 63, nel quale era ridato che il vano scala di accesso e l’appartamento al piano primo evidenziavano lesioni di una certa entità la cui origine non fosse stata possibile verificare e che comunque tali da non determinare problemi di agibilità dell’immobile né di immediato pericolo per la privata e pubblica

incolumità. Di ciò veniva edotta [REDACTED] alla quale veniva chiarito che ulteriori accertamenti sarebbero stati eseguiti dal competente Ufficio di Edilizia Privata di concerto con i Vigili Urbani e che tali accertamenti avrebbero comportato anche una verifica edilizia scorta della documentazione tecnica depositata presso il suddetto Ufficio e relativa ai lavori dell’immobile pignorato e adiacente di Via Teodato Albanese n.ri 65/67. Delle risultanze di tale sopralluogo, nelle more della formulazione sarebbe stato informato per via breve lo stesso Comandante di P.M.

10.2. Conformità Catastale: Ente Urbano.

Dalla visura catastale prodotta (*All. N. 04*) l’unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta accatastata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cerignola (FG).

Per lo stesso immobile è stata depositata planimetria all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizi Catastali (*All. N. 05*). In sede di ispezione peritale dell’abitazione di tipo economico al piano primo sono state rilevate le seguenti difformità catastali: 1) realizzazione di un vano cameretta da letto (*All. N. 34, Foto N. 11*) con riduzione della superficie dell’ingresso (*All. N. 34, Foto N. 02*); 2) ampliamento della superficie del torrino con annesso ripostiglio (*All. N. 34, Foto N. 03*); 3) presenza di un servizio igienico prospiciente il vano camera da letto padronale (*All. N. 34, Foto N. 10*); 4) presenza di un solo e unico balcone anziché due, con affaccio alla Via Tenente Antonio Paolillo; 4) diversa distribuzione del servizio igienico padronale (*All. N. 34, Foto N. 05*), della cucina con annesso ripostiglio (*All. N. 34, Foto N. 07, 09*); 5) differenti superfici catastali totali dei vani di cui in precedenza, per le quali occorrerà a mezzo di un professionista abilitato provvedere all’inserimento agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Sezione Catasto al fine dell’aggiornamento della planimetria e della visura catastale, le cui spese tecniche di regolarizzazione catastale sono ridate all’accapo **4.4.** della presente relata. Per l’unità immobiliare oggetto di esecuzione, a seguito della diversa distribuzione

interna dei vani rispetto allo stato di progetto ed alla relazione tecnica asseverata a firma del progettista incaricato Ing. [REDACTED] che accompagnano la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) Pratica N. 318/11 del 20.09.2011, depositata allo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Cerignola (FG) in data 16.09.2011, Prot. N. 22377, fermo restando l’invariata superficie calpestabile dell’immobile ed in assenza del titolo abilitativo, come ridato all’accapo 4.4. della presente relata, occorrerà presentare una CILA tardiva in sanatoria in base all’art. 6 bis, comma 5 D.P.R. 380/2001, a seguito della mancata presentazione della CILA ordinaria, previo pagamento al Comune di Cerignola (FG) della sanzione di € 1.000,00 (*Euro mille/00*), fatto salvo l’applicazione da parte dello stesso Comune dell’art. 28 della Legge 681/81, il quale prevede, in questo caso, che il diritto di riscuotere l’importo dovuto per sanzione pecuniaria si prescrive nei termini di 5 anni dal giorno in cui è stata commessa la violazione. Al fine della presentazione della CILA tardiva in sanatoria di cui in precedenza, occorre aggiungere l’importo di € 500,00 (*Euro cinquecento/00*) per spese professionali tecniche da corrispondere ad un professionista abilitato per la redazione dello stesso atto.

10.3. Verifica della realizzazione degli immobili nel rispetto delle norme edilizie in vigore all’epoca della loro costruzione

L’unità immobiliare oggetto di esecuzione è parte integrante di un fabbricato edificato nei primi anni del secolo in zona centrale dell’urbano di Cerignola (FG), quindi priva di concessione edilizia.

10.4. Descrizione delle opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione

Per l’unità immobiliare oggetto di esecuzione, a seguito della diversa distribuzione interna dei vani rispetto allo stato di progetto ed alla relazione tecnica asseverata a firma del progettista incaricato Ing. [REDACTED] che accompagnano la Segnalazione

Certificata di Inizio Attività (SCIA) Pratica N. 318/11 del 20.09.2011, depositata allo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Cerignola (FG) in data 16.09.2011, Prot. N. 22377, fermo restando l’invariata superficie calpestabile della stessa unità immobiliare ed in assenza del titolo abilitativo, come ridato all’acapo **4.4.** della presente relata, occorrerà presentare una CILA tardiva in sanatoria in base all’art. 6 bis, comma 5 D.P.R. 380/2001, a seguito della mancata presentazione della CILA ordinaria, previo pagamento al Comune di Cerignola (FG) della sanzione di € **1.000,00** (*Euro mille/00*), fatto salvo l’applicazione da parte dello stesso Comune dell’art. 28 della Legge 681/81, il quale prevede, in questo caso, che il diritto di riscuotere l’importo dovuto per sanzione pecuniaria si prescrive nei termini di 5 anni dal giorno in cui è stata commessa la violazione. Al fine della presentazione della CILA tardiva in sanatoria di cui in precedenza, occorre aggiungere l’importo di € **500,00** (*Euro cinquecento/00*) per spese professionali tecniche da corrispondere ad un professionista abilitato per la redazione dello stesso atto.

10.5. Qualora gli immobili siano stati edificati con edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il cespite oggetto di pignoramento, appartenga all’Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative

L’unità immobiliare oggetto di esecuzione è parte integrante di un fabbricato edificato nei primi anni del secolo in zona centrale dell’urbano di Cerignola (FG), non edificata con edilizia convenzionata.

10.6. Pratiche edilizie per lavori di costruzione di casa abitazione: nessuna.

11. SUSSISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In ottemperanza al quesito numero 11) posto dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione, a mezzo pecmail del 23.12.2022 l’Avv. XXXXXXXXXX

██████████, quale impegno assunto da quest’ultima in sede di ispezione peritale del 26.11.2022, trasmetteva l’Attestato di Prestazione Energetica (APE) (All. N. 32) afferente l’unità immobiliare oggetto di esecuzione sita nel Comune di Cerignola (FG) alla Via Teodato Albanese civico 67, quale **abitazione di tipo economico** allibrata in N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 202, particella 111, sub 5, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, piano 1-2, rendita € 525,49 (Euro cinquecentoventicinque/49), redatto dal geom. ██████████ in data 21.12.2022 con Studio Tecnico in Vico II Demartinis civico 85 del Comune di Cerignola (FG), avente Codice Identificativo 710202200032128, valido fino al 21.12.2032, il quale certifica che il cespite oggetto di esecuzione rientra **nella Classe Energetica Globale dell’edificio di tipo D.**

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

LOTTO UNICO

<p style="text-align: center;"><u>Tipologia del bene</u></p> <p>Abitazione di tipo economico posta al piano primo, dotata di vano scala interno, due balconi al piano primo, torrino con annesso ripostiglio e terrazzo al piano secondo.</p>	<p style="text-align: center;"><u>Sommaria Descrizione</u></p> <p>Il cespite oggetto di esecuzione quale abitazione di tipo economico sito nell’urbano di Cerignola (FG) è parte integrante di un fabbricato da cielo a terra, edificato nei primi anni del secolo scorso, composto da piano terra, piano primo e piano secondo, posto in aderenza su due lati a strutture limitrofe, al cui interno insistono quattro unità immobiliari. L’abitazione di tipo economico è composta da un piano primo ed un piano secondo (<i>torrino con annesso ripostiglio e terrazzo</i>) collegati da scala interna a pioli rimovibile realizzata in legno posta nel ripostiglio annesso al torrino, da un vano scala interno esclusivo ed ingresso con affaccio alla Via Teodato Albanese civico 67, da due balconi al piano primo con affaccio rispettivamente alle Vie Teodato Albanese e Tenente Antonio Paolillo.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Tipologia del bene</u></p> <p>Abitazione di tipo economico posta al piano primo, dotata di vano scala interno, due balconi al piano primo, torrino con annesso ripostiglio e terrazzo al piano secondo.</p>	<p style="text-align: center;"><u>Coerenze</u></p> <p>In merito alle coerenze, l’unità immobiliare confina a ovest con Via Teodato Albanese, a nord con ragioni di ██████████</p>

<p>Tipologia del bene</p> <p>Abitazione di tipo economico posta al piano primo, dotata di vano scala interno, due balconi al piano primo, torrino con annesso ripostiglio e terrazzo al piano secondo.</p>	<p>Dati catastali: Foglio Particella, Sub. N. Vani, N. civico, Piano, Superficie Commerciale.</p> <p>L’unità immobiliare oggetto di esecuzione è allibrata in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 202, particella 111, sub. 5, piano primo e secondo, categoria A/3, classe 5, vani 5,5, piano 1-2, della superficie catastale totale 145 mq, totale escluse aree scoperte 138 mq, rendita € 525,49 (<i>Euro cinquentoventicinque/49</i>), in quota di 1/1 (<i>uno/uno</i>) di piena proprietà [redacted] della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 290,22 circa e della superficie commerciale di mq 197,94 circa comprensiva del vano scala interno, di numero due balconi al piano primo, del torrino con annesso ripostiglio e del terrazzo al piano secondo.</p> <p>L’altezza media interna dell’unità abitativa al piano primo è di mt 4,05 circa, mentre l’altezza del torrino con annesso ripostiglio è di mt 2,39 circa.</p> <p>Giova precisare che in riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 13.10.2022 all’Ufficio Stato Civile del Comune di Cerignola (FG), volta al rilascio dell’Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio (<i>ovvero il certificato di stato libero</i>) [redacted]</p> <p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p>
--	---

	<p>Cerignola (FG), contraevano matrimonio nel Comune di Cerignola (FG) [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]”. A mezzo pecamil dello 21.10.2022 l’Ufficio Stato Civile – Servizi Demografici – del Comune di Cerignola (FG) trasmetteva un secondo Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio emesso in data 19.10.2022 (All. N. 17), il quale certifica che [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Nelle annotazioni dello stesso atto è ridato quanto segue: “[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] emesso in pari data, nel quale è ridato che l’ufficiale di anagrafe dello stesso comune visti i dati registrati dal Comune di Cerignola (FG) certificava che nell’Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]</p>
--	---

<p><u>Tipologia del bene</u></p> <p>Abitazione di tipo economico posta al piano primo, dotata di vano scala interno, due balconi al piano primo, torrino con annesso ripostiglio e terrazzo al piano secondo.</p>	<p><u>Stato di Occupazione</u></p> <p>In riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 13.10.2022 all’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- (All. N. 09), al fine di venire a conoscenza dell’esistenza di eventuali contratti di affitto gravanti sull’unità immobiliare oggetto di esecuzione ed alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 14.10.2022 all’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- Sezione Distaccata di Cerignola (FG) (All. N. 10), alla data del 21.11.2022 il sottoscritto esperto non avendo ricevuto alcuna comunicazione dagli stessi Uffici, si recava preliminarmente presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- e presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- Sezione Distaccata di Cerignola (FG) nelle date 22.11.2022 e 13.12.2022 al fine di rilevare l’attestazione relativa lo stato di possesso dell’unità immobiliare pignorata non disponibile alle stesse date, ricevendo rassicurazione dai responsabili del Front-Office degli stessi Uffici che la stessa attestazione sarebbe stata trasmessa alla pec del sottoscritto esperto. Al fine della individuazione dello stato di possesso dell’unità immobiliare pignorata, in sede di ispezione peritale del 21.11.2022 [REDACTED] la fattura di fornitura gas per uso domestico [REDACTED].08.2022 intestata a [REDACTED], emessa dalla Società ENGIE; la fattura di fornitura energia elettrica N° [REDACTED] del 6.09.2022 [REDACTED], emessa dal Servizio Elettrico Nazionale relativa il bimestre agosto-settembre 2022, la fattura del servizio idrico integrato N. 00122000678624 intestata [REDACTED], emessa dall’Acquedotto Pugliese</p>
	<p>S.P.A. in data 8.03.2022 afferente il contratto [REDACTED] non forniva ulteriore documentazione, in quanto sprovvista del pagamento TARI e IMU, quest’ultimo a suo dire non dovuto in quanto l’unità immobiliare pignorata fosse prima casa.</p>

<p><u>Tipologia del bene</u> Abitazione di tipo economico posta al piano primo, dotata di vano scala interno, due balconi al piano primo, torrino con annesso ripostiglio e terrazzo al piano secondo.</p>	<p><u>Regolamento Edilizio – Urbanistiche</u></p> <p>A seguito della richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 13.10.2022 all’Ufficio Tecnico ed Urbanistico – Settore Edilizia & Ambiente – del Comune di Cerignola (FG) volta alla conoscenza della regolarità urbanistica dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione (<i>All. N. 07</i>), nelle date 10.11.2022 e 9.12.2022 si recava presso lo stesso Comune, riscuotendo dal tecnico dell’Ufficio Tecnico ed Urbanistico l’indisponibilità dei titoli abilitativi richiesti. Recatosi in data 29.12.2022 presso il Comune di Cerignola (FG), il tecnico dell’Ufficio Tecnico ed Urbanistico, verificato preliminarmente a mezzo del sistema informatico la sussistenza di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) del 16.09.2011 a firma del progettista incaricato Ing. [REDACTED] registrata con Pratica N. 318/11, Prot. N. 22377 (<i>All. N. 35</i>) e la sussistenza di una Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) a firma dello stesso progettista incaricato registrata con Pratica N. 85/2014 (<i>All. N. 35</i>), non rinveniva nell’archivio dello stesso ufficio i fascicoli relativi alle Pratiche N.ri 318/11 e 85/2014 contenenti i titoli abilitativi, in quanto mancanti. A seguito di tanto, a mezzo pecmail del 4.01.2023 il sottoscritto esperto faceva richiesta all’Ufficio Tecnico ed Urbanistico – Settore Edilizia & Ambiente – del Comune di Cerignola (FG), di voler comunicare entro la data del deposito della presente Relazione Tecnica d’Ufficio del 21.02.2023 presso la Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia -Ufficio Esecuzioni Immobiliari-, l’eventuale rinvenimento dei fascicoli mancanti di cui in precedenza afferenti l’unità immobiliare oggetto di esecuzione (<i>All. N. 36</i>), riscuotendo a mezzo pecmail del 4.01.2023 dallo stesso Comune la notifica di avvenuta protocollazione in data 4.01.2023 con il numero 276, afferente la richiesta di cui in precedenza (<i>All. N. 37</i>). In data 9.01.2023 contattato telefonicamente dal tecnico responsabile dell’archivio dello stesso Ufficio Tecnico, quest’ultimo riferiva di aver rinvenuto i fascicoli mancanti relativi alle Pratiche N.ri 318/11 e 85/2014 contenenti i titoli abilitativi afferenti l’unità immobiliare oggetto di esecuzione. Pertanto in data 10.01.2023 si recava presso lo stesso Ufficio, rilevando la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) Pratica N. 318/11 del 20.09.2011 a firma del progettista incaricato Ing. [REDACTED] con allegata relazione tecnica asseverata firmata dallo stesso progettista e [REDACTED] allo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Cerignola (FG) in data 16.09.2011, Prot. N. 22377, relativa all’intervento di Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo dell’immobile sito al piano terra non oggetto di pignoramento e dell’immobile sito al piano primo e attico oggetto di pignoramento realizzati prima del 1942, siti nell’urbano dello stesso comune in Via Teodato Albanese n. 67, richiedente l’[REDACTED] e la Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) Pratica N. 85/14 del 30.07.2014 a firma del progettista incaricato Ing. [REDACTED] con allegata relazione tecnica asseverata firmata dallo stesso progettista [REDACTED], depositata allo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Cerignola (FG) in data 21.07.2014, Prot. N. 16783, avente ad oggetto l’intervento di rifacimento delle facciate a piano terra, piano primo e secondo senza alcun titolo abilitativo ai sensi dell’art. 6, comma 2, del DPR 380/01, con la [REDACTED] ed il tecnico incaricato Ing. [REDACTED] comunicavano che il giorno 22.07.2014 sarebbero stati eseguiti i lavori agli immobili allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 202, particella 111, subalterno 5 oggetto di pignoramento e subalterno 14 non oggetto di pignoramento, siti tra la Via Teodato Albanese e Via Tenente Antonio Paolillo, coincidenti a quelli forniti in sede di ispezione peritale del 26.11.2022 [REDACTED] e consegnati <i>brevi manu</i>, quali copia studio della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), Pratica N. 318/11 del 16.09.2011 a firma del progettista incaricato Ing. [REDACTED] con allegata relazione tecnica asseverata non firmata dallo stesso progettista e pagamento diritti di segreteria relativi ed intestati al Comune di Cerignola (FG) servizio tesoreria, depositata allo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Cerignola (FG) in data 16.09.2011 e la copia studio</p>
---	---

	<p>della Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) a firma del progettista incaricato Ing. [REDACTED] con allegata relazione tecnica asseverata non firmata dallo stesso progettista, depositata allo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Cerignola (FG) in data 21.07.2014, avente ad oggetto l’intervento di Rifacimento delle facciate al piano terra, piano primo e secondo senza alcun titolo abilitativo ai sensi dell’art. 6, comma 2, del DPR 380/01, con la quale i [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>ed il tecnico incaricato Ing. [REDACTED] comunicavano che il giorno 22.07.2014 sarebbero stati eseguiti i lavori agli immobili allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 202, particella 111, subalterno 5 oggetto di pignoramento e subalterno 14 non oggetto di pignoramento, siti tra la Via Teodato Albanese e Via Tenente Antonio Paolillo (<i>All. N. 35</i>). Sia nella relazione tecnica asseverata firmata e non dallo stesso progettista, depositata allo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Cerignola (FG) in data 16.09.2011, relative all’intervento di Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo dell’immobile sito al piano terra non oggetto di pignoramento e dell’immobile sito al piano primo e attico oggetto di pignoramento, è ridato che le opere interne avrebbero riguardato la stonacatura ed il trattamento delle murature in pietra crosta, ove necessario, per alcune formazioni di muffe superficiali, la sostituzione degli infissi vetusti, tali da garantire una migliore illuminazione, ventilazione ed isolamento termico degli spazi interni, così come previsto dalle vigenti norme in materia, il recupero di pavimentazioni interne maiolicate, l’adeguamento degli impianti tecnici obsoleti: idrico – fognante, di riscaldamento, elettrico e telefonico/citofonico, trattamento delle facciate con materiali ecocompatibili e colorazioni in linea con il tessuto urbano di zona. Dette opere si rendevano necessarie in quanto sia l’immobile pignorato che l’immobile non pignorato fossero parte integrante di un fabbricato edificato nei primi anni del secolo scorso, con strutture portanti in pietra crosta di notevole spessore, dotato di infissi, intonaci, rivestimenti ed impianti termici vetusti non soggetti da tempo ad opere di manutenzione, per i quali fossero indispensabili opere di adeguamento e rifacimento, ove necessario, per la presenza di fenomeni di invecchiamento igrotermico dei materiali. Oltre a dette opere, indispensabili per riportare l’immobile ad una più adeguata salubrità degli ambienti, si rendevano necessari lavori legati alle esigenze utilizzative dell’attuale proprietario, il quale riteneva opportuno conferire una più decorosa vivibilità degli spazi interni, e contestuale ammodernamento delle facciate, preservando tuttavia gli elementi storici e caratteristici in essere. Riferiva lo stesso progettista nella relazione tecnica asseverata di cui in precedenza, che per le opere da eseguirsi, ricorressero gli estremi per l’applicazione dell’art. 19 della Legge n. 241/1990, così come sostituito dall’art. 49, comma 4bis, del D.L. n. 78/2010, convertito con Legge n. 122/2010. Sia nella relazione tecnica asseverata firmata e non dallo stesso progettista afferente la Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) depositata allo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Cerignola (FG) in data 21.07.2014, avente ad oggetto l’intervento di rifacimento delle facciate del fabbricato in cui insistono l’immobile a piano terra non oggetto di pignoramento e l’immobile al piano primo e secondo oggetto di pignoramento senza alcun titolo abilitativo ai sensi dell’art. 6, comma 2, del DPR 380/01, è ridato che il progetto cui la stessa relazione accompagnava, prevedeva l’esecuzione delle seguenti opere: - pitturazione di intonaci, con materiale atto a garantire la protezione dagli agenti atmosferici (pioggia, gelo) ed avente un’elevata traspirabilità, mediante applicazione di finitura monocomponente a base di silicati modificati, cariche selezionate e pigmenti resistenti alla luce, altamente traspirante, idrorepellente, ecologica, alcali resistente, resistente all’abrasione e alle piogge acide; - pulitura delle solette balcone e della zoccolatura in pietra, mediante idropulitrice a sabbia; - pitturazione delle solette balcone in pietra, con materiale idrorepellente, ecologico, alcali resistente, resistente all’abrasione e alle piogge acide; - pitturazione delle ringhiere dei balconi. Riferiva inoltre lo stesso progettista nella relazione tecnica asseverata di cui in precedenza, che per le opere da eseguirsi, ricorressero gli estremi per l’applicazione dell’art. 19 della Legge n. 241/1990, così come sostituito dall’art. 49, comma 4-bis, del D.L. n. 78/2010, convertito con Legge n. 122/2010 (<i>All. N. 38</i>). Giova precisare che agli atti dell’Ufficio Tecnico</p>
--	--

	<p>ed Urbanistico del Comune di Cerignola (FG) il sottoscritto esperto rilevava una missiva trasmessa in data 1.08.2012, prot. N. 18266 firma della ██████████ dell’immobile posto a confine con quello oggetto di esecuzione, con la quale quest’ultima comunicava che il proprio fabbricato avesse subito lesioni in virtù di lavori edili in esecuzione presso l’immobile oggetto di esecuzione a fare data dell’8.09.2011, facendo richiesta se gli stessi lavori fossero oggetto di permessi a costruire o autorizzazioni da parte dello stesso Comune di Cerignola (FG), riservando azioni di risarcimento danni. A tale proposito in data 20.08.2012 era redatto verbale prot. N. 275/SURP a firma dell’Ing. ██████████ Dirigente del Settore Urbanistica PRG e Patrimonio afferente il sopralluogo del 17.08.2012 all’immobile di proprietà della ██████████ sito alla Via Teodato Albanese n. 63, nel quale era ridato che il vano scala di accesso e l’appartamento al piano primo evidenziavano lesioni di una certa entità la cui origine non fosse stata possibile verificare e che comunque tali da non determinare problemi di agibilità dell’immobile né di immediato pericolo per la privata e pubblica incolumità. Di ciò veniva edotta ██████████ alla quale veniva chiarito che ulteriori accertamenti sarebbero stati eseguiti dal competente Ufficio di Edilizia Privata di concerto con i Vigili Urbani e che tali accertamenti avrebbero comportato anche una verifica edilizia scorta della documentazione tecnica depositata presso il suddetto Ufficio e relativa ai lavori dell’immobile pignorato e adiacente di Via Teodato Albanese n.ri 65/67. Delle risultanze di tale sopralluogo, nelle more della formulazione sarebbe stato informato per via breve lo stesso Comandante di P.M.</p> <p style="text-align: center;"><u>Abitabilità /Agibilità</u></p> <p>L’unità immobiliare oggetto di esecuzione è sprovvista della certificazione di abitabilità/agibilità.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Tipologia del bene</u></p> <p>Abitazione di tipo economico posta al piano primo, dotata di vano scala interno, due balconi al piano primo, torrino con annesso ripostiglio e terrazzo al piano secondo.</p>	<p style="text-align: center;"><u>Attuale proprietario e Titolo di provenienza dei beni immobili</u></p> <p>A tutto il 18.05.2021 data della trascrizione dell’atto di pignoramento, l’unità immobiliare oggetto di esecuzione quale abitazione di tipo economico sita nel Comune di Cerignola (FG) alla Via Teodato Albanese civico 67, allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 202, particella 111, sub. 5, categoria A/3, piano primo e secondo, si appartiene a ██████████ in quota di 1/1 (<i>uno/uno</i>) di piena proprietà, ██████████ è pervenuta:</p> <p>- giusta atto notarile di compravendita a rogito Notaio Dott. ██████████ di Cerignola (FG) in data 30.05.2011, al Numero 10487 di Repertorio, registrato a Cerignola (FG) in data 31.05.2011 al Numero 2007, trascritto presso la presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 1.06.2011 ai numeri 12900/8688.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Tipologia del bene</u></p> <p>Abitazione di tipo economico posta al piano primo, dotata di vano scala interno, due balconi al piano primo, torrino con annesso ripostiglio e terrazzo al piano secondo.</p>	<p style="text-align: center;"><u>Iscrizioni</u></p> <p>- Ipoteca volontaria iscritta a Foggia (FG) in data 1.06.2011 ai numeri 12902/2563 a garanzia di un mutuo concesso dalla Banca Credito Emiliano con atto a rogito del Notaio Dott. ██████████ di Cerignola (FG) del 30.05.2011, registrato a Cerignola (FG) in data 31.05.2011 al numero 2008.</p> <p>- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia (FG) in data 12.06.2020 ai numeri 9797/1245 a favore ██████████, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia in data 13.03.2020, Numero 691 di Repertorio.</p>

<p><u>Tipologia del bene</u> Abitazione di tipo economico posta al piano primo, dotata di vano scala interno, due balconi al piano primo, torrino con annesso ripostiglio e terrazzo al piano secondo.</p>	<p><u>Trascrizioni</u> - Verbale di pignoramento immobiliare emesso in data 26.04.2021 dal Tribunale di Foggia – Numero 1670/2021 di Repertorio, trascritto in data 18.05.2021 presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare, al Numero 11266 del Registro Generale ed al Numero 9013 del Registro Particolare, [REDACTED] per la quota di 1/1 (uno/uno) di piena proprietà, relativamente all’unità negoziale n. 1, immobile oggetto di esecuzione n. 1, quale abitazione di tipo economico sita nel Comune di Cerignola (FG) ed allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 202, particella 111, sub. 5, cat. A/3, sita al piano primo di Via Teodato Albanese, civico 67, e [REDACTED], per la quota di 1/1</p>
--	--

	<p>(uno/uno) di piena proprietà.</p>
<p><u>Tipologia del bene</u> Abitazione di tipo economico posta al piano primo, dotata di vano scala interno, due balconi al piano primo, torrino con annesso ripostiglio e terrazzo al piano secondo.</p>	<p><u>Conformità Catastale</u> Dalla visura catastale prodotta (All. N. 04) l’unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta accatastata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cerignola (FG). Per lo stesso immobile è stata depositata planimetria all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizi Catastali (All. N. 05). In sede di ispezione peritale dell’abitazione di tipo economico al piano primo sono state rilevate le seguenti difformità catastali: 1) realizzazione di un vano cameretta da letto (All. N. 34, Foto N. 11) con riduzione della superficie dell’ingresso (All. N. 34, Foto N. 02); 2) ampliamento della superficie del torrino con annesso ripostiglio (All. N. 34, Foto N. 03); 3) presenza di un servizio igienico prospiciente il vano camera da letto padronale (All. N. 34, Foto N. 10); 4) presenza di un solo e unico balcone anziché due, con affaccio alla Via Tenente Antonio Paolillo; 4) diversa distribuzione del servizio igienico padronale (All. N. 34, Foto N. 05), della cucina con annesso ripostiglio (All. N. 34, Foto N. 07, 09); 5) differenti superfici catastali totali dei vani di cui in precedenza, per le quali occorrerà a mezzo di un professionista abilitato provvedere all’inserimento agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Sezione Catasto al fine dell’aggiornamento della planimetria e della visura catastale, le cui spese tecniche di regolarizzazione catastale sono ridate all’accapo 4.4. della presente relata. Per l’unità immobiliare oggetto di esecuzione, a seguito della diversa distribuzione interna dei vani rispetto allo stato di progetto ed alla relazione tecnica asseverata a firma del progettista incaricato Ing. Savino Santoro che accompagnano la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) Pratica N. 318/11 del 20.09.2011, depositata allo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Cerignola (FG) in data 16.09.2011, Prot. N. 22377, fermo restando l’invariata superficie calpestabile dell’immobile ed in assenza del titolo abilitativo, come ridato all’accapo 4.4. della presente relata, occorrerà presentare una CILA tardiva in sanatoria in base all’art. 6 bis, comma 5 D.P.R. 380/2001, a seguito della mancata presentazione della CILA ordinaria, previo pagamento al Comune di Cerignola (FG) della sanzione di € 1.000,00 (Euro mille/00), fatto salvo l’applicazione da parte dello stesso Comune dell’art. 28 della Legge 681/81, il quale prevede, in questo caso, che il diritto di riscuotere l’importo dovuto per sanzione pecuniaria si prescrive nei termini di 5 anni dal giorno in cui è stata commessa la violazione. Al fine della presentazione della CILA tardiva in sanatoria di cui in precedenza, occorre aggiungere l’importo di € 500,00 (Euro cinquecento/00) per spese professionali tecniche da corrispondere ad un professionista abilitato per la redazione dello stesso atto.</p>

<p>Tipologia del bene Abitazione di tipo economico posta al piano primo, dotata di vano scala interno, due balconi al piano primo, torrino con annesso ripostiglio e terrazzo al piano secondo.</p>	<p>Descrizione delle opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione Per l’unità immobiliare oggetto di esecuzione, a seguito della diversa distribuzione interna dei vani rispetto allo stato di progetto ed alla relazione tecnica asseverata a firma del progettista incaricato Ing. ██████████ che accompagnano la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) Pratica N. 318/11 del 20.09.2011, depositata allo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Cerignola (FG) in data 16.09.2011, Prot. N. 22377, fermo restando l’invariata superficie calpestabile della stessa unità immobiliare ed in assenza del titolo abilitativo, come ridato all’acapo 4.4. della presente relata, occorrerà presentare una CILA tardiva in sanatoria in base all’art. 6 bis, comma 5 D.P.R. 380/2001, a seguito della mancata presentazione della CILA ordinaria, previo pagamento al Comune di Cerignola (FG) della sanzione di € 1.000,00 (Euro mille/00), fatto salvo l’applicazione da parte dello stesso Comune dell’art. 28 della Legge 681/81, il quale prevede, in questo caso, che il diritto di riscuotere l’importo dovuto per sanzione pecuniaria si prescrive nei termini di 5 anni dal giorno in cui è stata commessa la violazione. Al fine della presentazione della CILA tardiva in sanatoria di cui in precedenza, occorre aggiungere l’importo di € 500,00 (Euro cinquecento/00) per spese professionali tecniche da corrispondere ad un professionista abilitato per la redazione dello stesso atto.</p>
<p>Tipologia del bene Abitazione di tipo economico posta al piano primo, dotata di vano scala interno, due balconi al piano primo, torrino con annesso ripostiglio e terrazzo al piano secondo.</p>	<p>Valore dei beni immobili da porre a base d’asta, con precisazione del diritto e quota Il valore venale dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione che caratterizza il lotto unico nello stato di fatto in cui si trova, parte integrante di un fabbricato da cielo a terra composto da piano terra, piano primo e piano secondo, posto in aderenza su due lati a strutture limitrofe, quale abitazione di tipo economico insistente nel Comune di Cerignola (FG), allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 202, particella 111, sub. 5, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, piano 1-2, superficie catastale totale 145 mq, totale escluse aree scoperte 138 mq, rendita € 525,49 (Euro cinquecentoventicinque/49), in quota di 1/1 (uno/uno) di piena proprietà ██████████, disposta su due livelli al piano primo e secondo (terrazzo) collegati da scala interna posta nel ripostiglio annesso al torrino, dotata di due balconi al piano primo, avente accesso indipendente dal portoncino sporgente su Via Teodato Albanese al civico 67 e vano scala interno (All. N. 34, Foto N. 01, 02), della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 290,22 circa comprensiva del vano scala interno, dei due balconi, del torrino con annesso ripostiglio e del terrazzo al piano secondo e superficie commerciale di mq 197,94 circa, confinante a ovest con Via Teodato Albanese, a nord con ragioni di ██████████ ██████████, atteso che l’unità immobiliare è stata pignorata per i diritti pari a 1/1 (uno/uno) di piena proprietà ██████████ e in considerazione che l’importo complessivo per adeguamento e correzione della stima è pari a € 2.800,00 (Euro duemilaottocento/00), è dell’importo di € 274.316,00 (diconsi Euro duecentosettantaquattromilatrecentosedici/00) (Valore venale del compendio € 277.116,00 – i costi per adeguamento e correzione della stima dell’importo di € 2.800,00) al netto dei costi per adeguamento e correzione della stima.</p>

Con Osservanza

L’Esperto Stimatore Dott. Agr. Natale Colopi

Cerignola, 30 Gennaio 2023

NOTE.

- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa.
- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell’Esperto Stimatore.

Espletato l’incarico ricevuto, deposita la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Allegati

1) Ordinanza di nomina del 30.05.2022 del sottoscritto Dott. Agr. Natale Colopi quale esperto per il compimento delle indagini di cui all’art.173 *bis*, commi 1 e 2, disp. Att. C.p.c., nella esecuzione

immobiliare in epigrafe, emessa dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione competente Dott. Michele Palagano, con convocazione davanti a sé in sede di udienza del 27.09.2022 (*All. N. 01*).

2) Fissazione dell’udienza per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti l’udienza del 17.01.2023 (*All. N. 02*).

3) Provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione in data 19.09.2022, ricevuto a mezzo pecmail del 21.09.2022 dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari-, avente ad oggetto la fissazione dell’udienza al 27.09.2022 e l’ora di trattazione (*All. N. 03*).

4) Visura Catastale Storica per Immobile del 28.09.2022 afferente l’unità immobiliare oggetto di esecuzione, rilasciata dall’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio Servizi Catastali- (*All. N. 04*).

5) Planimetria catastale afferente l’unità immobiliare oggetto di esecuzione, rilasciata dall’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio Servizi Catastali- (*All. N. 05*).

6) Ortofoto ed elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra la vigente mappa catastale e l’ortofoto, al fine della esatta individuazione del bene staggio (*All. N. 06*).

7) Richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 13.10.2022 all’Ufficio Protocollo del Comune di Cerignola (FG), al fine del rilascio da parte dell’Ufficio Tecnico ed Urbanistico dello stesso comune dei titoli abilitativi inerenti l’unità immobiliare oggetto di esecuzione (*All. N. 07*).

8) Richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 13.10.2022 all’Ufficio Protocollo del Comune di Cerignola (FG), al fine del rilascio da parte dell’Ufficio dello Stato Civile dello stesso comune dell’estratto dell’atto di [REDACTED] (*All. N. 08*).

9) Richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 13.10.2022 all’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia, al fine di verificare lo stato di possesso dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione (*All. N.09*).

10) Richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 14.10.2022 all’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio

delle Entrate di Foggia Sezione Distaccata di Cerignola, al fine di verificare lo stato di possesso dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione (*All. N.10*).

11) Quotazioni Immobiliari inerenti l’anno 2022 – Semestre 1 rilevati dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) – Agenzia delle Entrate- e per la provincia di Foggia a mezzo dell’Osservatorio Immobiliare Tecnocasa Group, Edizione 2021 (*All. N. 11*).

12) Notifica di avvenuta protocollazione in data 14.10.2022 sul Registro Ufficiale con il numero 166367, ricevuta a mezzo pecmail dello 14.10.2022 dall’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia, relativa alla richiesta afferente l’esistenza di contratti di affitto gravanti sull’unità immobiliare oggetto di esecuzione al fine di verificare lo stato di possesso (*All. N. 12*);

13) Notifica di avvenuta protocollazione in data 14.10.2022 N. 32230 ricevuta dal Comune di Cerignola (FG), relativa alla richiesta dell’estratto dell’atto di [REDACTED] (*All. N. 13*).

14) Notifica di avvenuta protocollazione in data 14.10.2022 N. 32229 ricevuta dal Comune di Cerignola (FG), relativa alla richiesta dei titoli abilitativi edilizi afferenti l’unità immobiliare oggetto di esecuzione, al fine di verificare la regolarità urbanistica (All. N. 14).

15) Missiva per convocazione afferente l’inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno 7.11.2022, inviata a [REDACTED] a mezzo raccomandata a.r. del 21.10.2022, numero 15471076173 -3 (All. N. 15).

16) Missiva per convocazione afferente l’inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno 7.11.2022, inviata a mezzo pecmail del 21.10.2022 all’Avv. [REDACTED] (All. N. 16).

17) Estratti per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio ricevuto a mezzo pecmail del 21.10.2022 dall’Ufficio Stato Civile – Servizi Demografici- del Comune di Cerignola (FG) (All. N. 17).

18) Certificato Anagrafico di Stato Civile ricevuto a mezzo pecmail dello 27.10.2022 dall’Ufficio Anagrafe del Comune di Cerignola (FG) (All. N. 18).

19) Richiesta avanzata a mezzo pecmail del 3.11.2022 dal difensore costituito Avv. [REDACTED], afferente il rinvio della data di inizio delle operazioni di ispezione peritale fissata al 7.11.2022 (All. N. 19).

20) Pecmail del 4.11.2022 trasmessa dal sottoscritto esperto stimatore all’Avv. [REDACTED], con la quale era confermato il differimento della data per l’inizio delle operazioni peritali fissata preliminarmente in data 7.11.2022, alla nuova data del 14.11.2022 (All. N. 20).

21) Pecmail del 5.11.2022 trasmessa dal sottoscritto esperto stimatore all’Avv. [REDACTED] [REDACTED]nte, con la quale era confermato il differimento della data per l’inizio delle operazioni peritali fissata preliminarmente in data 7.11.2022, alla nuova data del 17.11.2022, a correzione della data fissata al 14.11.2022 nella pecmail del 4.11.2022 trasmessa agli stessi legali costituiti delle parti in giudizio (All. N. 21).

22) Richiesta avanzata a mezzo pecmail del 7.11.2022 dal difensore costituito Avv. [REDACTED] [REDACTED] afferente il rinvio della data di inizio delle operazioni di ispezione peritale fissata al 17.11.2022 (All. N. 22).

23) Pecmail del 7.11.2022 trasmessa dal sottoscritto esperto stimatore all’Avv. [REDACTED] [REDACTED], con la quale era confermato il differimento della data per l’inizio delle operazioni peritali fissata preliminarmente in data 17.11.2022, alla nuova data del 21.11.2022 preventivamente concordata telefonicamente con gli stessi legali (All. N. 23).

24) Verbale di Ispezione Peritale N. 01 del 21.11.2022 (All. N. 24).

25) Documentazione consegnata in sede di ispezione peritale del 21.11.2022 dall’[REDACTED], al fine della individuazione dello stato di possesso dell’unità immobiliare pignorata (All. N. 25).

26) Verbale di Ispezione Peritale N. 02 del 26.11.2022 (All. N. 26).

27) Visura Catastale per Immobile del 28.11.2022 afferente l’unità immobiliare non oggetto di

esecuzione allibrata in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 202, particella 111, sub. 12, rilasciata dall’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio Servizi Catastali- (All. N. 27).

28) Planimetria catastale del 28.11.2022 afferente l’unità immobiliare non oggetto di esecuzione allibrata in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 202, particella 111, sub. 12, rilasciata dall’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio Servizi Catastali- (All. N. 28).

29) Pecmail trasmessa in data 9.12.2022 all’Avv. [REDACTED], avente ad oggetto la consegna dell’Attestato di Prestazione Energetica (APE, quale impegno assunto a verbale dalla debitrice in sede di ispezioni peritali del 21.09.2022 e 26.09.2022 (All. N. 29).

30) Elaborati grafici in scala inerenti le planimetrie dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione (All. N. 30 a), b)) (All. N. 30).

31) Ispezione ipotecaria e aggiornamento ipotecario rilasciata dall’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 20.12.2022, al fine di verificare la corrispondenza storico ipotecaria e/o formalità dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione (All. N. 31).

32) Attestato di Prestazione Energetica (APE) ricevuto a mezzo pecmail del 23.12.2022 dall’Avv. [REDACTED] (All. N. 32).

33) Istanza di proroga per il deposito dell’elaborato peritale trasmessa telematicamente a mezzo del portale SLpct in data 23.12.2022 alla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale Ordinario di Foggia – Ufficio Espropriazioni Immobiliari – (All. N. 33).

34) Documentazione Fotografica dell’unità immobiliare pignorata (All. N. 34).

35) Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), Pratica N. 318/11 del 16.09.2011 a firma del progettista incaricato Ing. [REDACTED] con allegata relazione tecnica asseverata non firmata dallo stesso progettista e pagamento diritti di segreteria relativi intestati al Comune di Cerignola (FG) servizio tesoreria, depositata allo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Cerignola (FG) in data

16.09.2011, relativa all’intervento di Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo dell’immobile sito al piano terra non oggetto di pignoramento e dell’immobile sito al piano primo e attico oggetto di pignoramento realizzati prima del 1942, siti nell’urbano dello stesso comune in Via Teodato Albanese n. 67, [REDACTED], e copia studio della Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) a firma del progettista incaricato Ing. [REDACTED] con allegata relazione tecnica asseverata non firmata dallo stesso progettista, depositata allo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Cerignola (FG) in data 21.07.2014, avente ad oggetto l’intervento di rifacimento della facciate a piano terra, piano primo e secondo senza alcun titolo abilitativo ai sensi dell’art. 6, comma 2, del DPR 380/01, con la quale i [REDACTED]

[REDACTED] ed il tecnico incaricato Ing. [REDACTED] comunicavano che il giorno 22.07.2014 sarebbero stati eseguiti i lavori agli immobili allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 202, particella 111, subalterno 5 oggetto di pignoramento e subalterno 14 non oggetto di pignoramento, siti tra la Via Teodato Albanese e Via Tenente Antonio Paolillo (All. N. 35).

36) Richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 4.01.2023 all’Ufficio Protocollo del Comune di Cerignola (FG), afferente la richiesta di comunicazione da parte dell’Ufficio Tecnico ed Urbanistico – Settore Edilizia & Ambiente- dello stesso Comune avente ad oggetto l’eventuale rinvenimento dei titoli abilitativi richiesti a mezzo pecmail del 13.10.2022 (All. N. 36).

37) Notifica di avvenuta protocollazione in data 4.01.2023 N. 276 ricevuta dal Comune di Cerignola (FG), relativa alla richiesta dei titoli abilitativi edilizi afferenti l’unità immobiliare oggetto di esecuzione al fine di verificare la regolarità urbanistica, (All. N. 14), relativa alla richiesta della informazione da parte dell’Ufficio Tecnico ed Urbanistico – Settore Edilizia & Ambiente – del Comune di Cerignola (FG), entro la data del deposito della presente Relazione Tecnica d’Ufficio del 21.02.2023 presso la Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia -Ufficio Esecuzioni Immobiliari-, dell’eventuale rinvenimento dei fascicoli mancanti contenenti i titoli

abilitativi afferenti l’unità immobiliare oggetto di esecuzione (All. N. 37).

38) Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) Pratica N. 318/11 del 20.09.2011 a firma del progettista incaricato Ing. [REDACTED] con allegata relazione tecnica asseverata firmata dallo stesso progettista e [REDACTED] depositata allo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Cerignola (FG) in data 16.09.2011, Prot. N. 22377, relativa all’intervento di Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo dell’immobile sito al piano terra non oggetto di pignoramento e dell’immobile sito al piano primo e attico oggetto di pignoramento realizzati prima del 1942, siti nell’urbano dello stesso comune in Via Teodato Albanese n. 67, richiedente [REDACTED] e la Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) Pratica N. 85/14 del 30.07.2014 a firma del progettista incaricato Ing. [REDACTED] con allegata relazione tecnica asseverata firmata dallo stesso progettista e [REDACTED] depositata allo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Cerignola (FG) in data 21.07.2014, Prot. N. 16783, avente ad oggetto l’intervento di rifacimento della facciate a piano terra, piano primo e secondo senza alcun titolo abilitativo ai sensi dell’art. 6, comma 2, del DPR 380/01, con la quale [REDACTED] ed il tecnico incaricato Ing. [REDACTED] comunicavano che il giorno 22.07.2014 sarebbero stati eseguiti i lavori agli immobili allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 202, particella 111, subalterno 5 oggetto di pignoramento e subalterno 14 non oggetto di pignoramento, siti tra la Via Teodato Albanese e Via Tenente Antonio Paolillo, rilevate presso l’Ufficio Tecnico ed Urbanistico – Settore Edilizia & Ambiente- (All. N. 38).

39) Verbale di Udienza del 17.01.2023 trasmesso a mezzo pecmail del 19.03.2023 dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Espropriazioni Immobiliari-, con il quale l’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione concedeva proroga al sottoscritto esperto stimatore per il deposito dell’elaborato peritale entro la data del 15.03.2023 con rinvio all’udienza del 28.03.2023; pecmail del 19.01.2023 trasmessa dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Espropriazioni Immobiliari-, con la quale era comunicata la nuova data udienza fissata d’ufficio al 16.03.2023, preliminarmente fissata alla data del 28.03.2023 (All. N. 39).

La presente relazione di stima si compone di 69 (*sessantanove*) pagine dattiloscritte e numerate, degli allegati di cui in precedenza e dei seguenti allegati:

- originale del presente elaborato peritale, con relativi allegati;
- elaborato peritale depurato, ovvero, omessa l’indicazione dell’esecutato (redatto nel rispetto dei dettami previsti dalla legge sulla privacy);
- nota professionale per richiesta liquidazione compensi.

Cerignola, 30 Gennaio 2023

L’ESPERTO STIMATORE
Dott. Agr. Natale Colopi